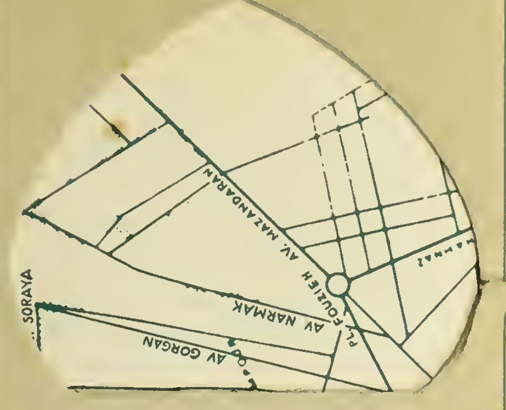
MERCADO DEL SUELO
Y SOCIEDAD URBANA



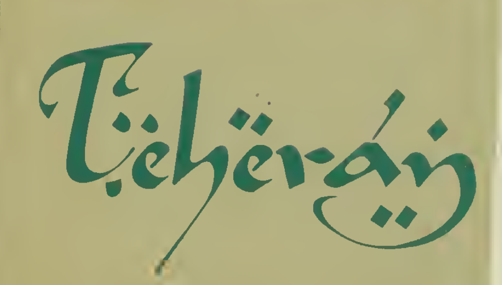
Teherán

Paul Vieille

GG

Paul Vieille
Título original: Marché des terrains et société urbaine sur la ville de Téhéran
Traducción de Manuel de Solà-Morales.





SUMARIO

Colección "Materiales de la ciudad"
Director, Manuel de Solá-Morales
Diseño, Enric Satué

Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1974
Depósito legal B 42.570 - 1974
ISBN 84 252-0818-1
Impreso en España
Imprenta Juvenil, S. A. - Maracaibo, 11 - Barcel




TEHRAN- PARS
TEHRAN NOW
NARMAK
DARWAZE DOULAB
AV. MAZANDARAN
PL. FOUZIEH
AV. NARMAK
PL. SORAYA
AV. GORGAN
ECHRATABAD
CASERNE
AV. SEPAH
VEILLE ROUTE DE CHEMIRAN
CHEMIRAN
AV. ABASSABAD
AV. TAKHTE TAVUS
YOUSSEFABAD
AV. PAHLAVI
AV. TAKHTE DJAMCHID
AV. SORAYA
PL. FERDOWSI
AV. FERDOWSI
AV. LALEZAR
AV. ISLANBOUL
AV. CYRUS
KHAYAM
HAFIZ
PARK CHAHR
AV. PASTEUR
PL. PASTEUR
CASERNE BAGHE SHA
UNIVERSITE
AV. AMIRABAD
AV. SHA


TEHRAN - PARS
NARMAK
DARWAZE DOULAB
AV REY
AV CYRUS
AV NARMAK
AV GORGAN
PL. SORAYA
ECHRATABAD
AV SEPAH
VEILLE ROUTE DE CHEMIRAN
AV KHAYAM
PARK CHAHR
AV. LALEZAR
AV. FERDOWSI
GARE
NAZIABAD
DJAVADIEH
AV AMIRIE
AV ABASSABAD
AV TAKHTE TAVUS
AV PAHLAVI
AV. PASTEUR
PL. PASTEUR
AV SIMETRI
CASERNE
BAGHE SHA
AV KACHAN
AV BERVANAR
UNIVERSITE
AV AMIRABAD
YOUSSEFABAD
AV. SALSABIL
AV KHOCH
AV. VANAK
N
ESCALA
0
500 m
1 Km
2 Km

INTRODUCCION

El mercado del suelo urbano ocupa un lugar importante en la dinámica de la sociedad urbana, sobre todo cuando ésta, como en el caso de Teherán, atraviesa una fase de cambio rápido.[1]

El espacio es un dato necesario de la existencia individual y colectiva, y toda sociedad en movimiento modifica el espacio que ocupa en sus dimensiones y en su utilización material y social. En un momento dado, a causa de su actividad y de las necesidades sentidas en cada momento, la sociedad dispensa un interés, más o menos grande, a las áreas que constituyen el suelo urbano, tanto si estas áreas están ocupadas desde antiguo —testigo morfológico del pasado— como si han permanecido vírgenes hasta el momento.

En una situación en la que prevalece la apropiación individual del suelo y en la que la transformación del tejido urbano se deja, en amplia medida, a la iniciativa privada, las transformaciones morfológicas de la ciudad dan lugar a unas transacciones, a un mercado y a unos precios; éstos traducen el interés de la colectividad urbana por las características de situación, de forma y de equipamiento de las parcelas del suelo urbano. Las transacciones sobre los terrenos aparecen así como un momento importante de la historia de la sociedad urbana, son uno de los puntos significativos de contacto entre el pasado y el futuro de la ciudad, o al menos entre el dato morfológico y las anticipaciones, que serán realizadas o no, pero que siempre dejarán alguna huella de la sociedad que utiliza este dato morfológico y se sitúa en relación a él.

El mercado de los terrenos es el índice de un cambio en las necesidades; las transacciones fundiarias registran o prevén unos cambios en la actividad colectiva. Pero el mercado no es solamente un reflejo, tiene también una función motriz en los cambios sociales y, por tanto, en las necesidades: el cambio de propiedad modifica la sociedad, es un medio a través del cual el terreno y el dinero pasan de ciertos individuos a otros, de ciertas categorías sociales a otras categorías; además el mercado de los terrenos tiene unos efectos propios sobre la transformación del tejido urbano: es principalmente a través del juego de los precios como se explica la progresión por saltos evocada frecuentemente a propósito del movimiento de las ciudades, tiene todavía muchos otros efectos menos frecuentemente reconocidos.

El mercado de los terrenos es una relación colectiva en la que se observa a la sociedad urbana como un todo estructurado y dinámico; su estudio forma parte de la sociología urbana propiamente dicha, como, por ejemplo, el estudio de las instituciones municipales. Los estudios de comportamiento ignoran la ciudad como conjunto y como historia, es decir como ciudad; los estudios de morfología urbana, de ecología, no abordan más que aquellas cosas creadas por la actividad pasada del hombre y sin más valor en la actualidad, lo mismo que la naturaleza, que el de su relación con la sociedad que actualmente las ocupa.

Situarse en la relación social del mercado de los terrenos es tomar el crecimiento urbano, su transformación morfológica, en su modo efectivo de realización; es colocar de nuevo las decisiones de las familias, de los promotores, de los propietarios fundiarios en un cuadro real; considerar la ciudad desde el principio como un hecho social concreto. Y, además, liberarse de la proximidad abstracta de la economía política que, prácticamente, ha sido el único sector de las ciencias sociales que ha otorgado al mercado de los terrenos un interés continuo. Desde Ricardo, el valor del suelo y la renta de la tierra han sido en el pensamiento económico una preocupación constante aunque marginal. En el curso de más de un siglo, la teoría económica de la renta de la tierra presenta una notable unidad, desarrollando progresivamente las consecuencias de una concepción o, más exactamente, de una perspectiva que permanece fundamentalmente idéntica a ella misma.

Sabemos que para Ricardo la renta de la tierra es un don de la naturaleza, aparece en las tierras fértiles cuando otras tierras menos fértiles que precisan de unas *dosis* mayores de capital y de trabajo son puestas en explotación. El propietario fundiario, gracias al juego de la competencia entre los productores, percibe ilegítimamente esta renta que es una remuneración «de las cualidades originales e indestructibles del suelo».[2] Ricardo ha reconocido también el valor de la distancia, que, algunos años más tarde, Von Thunen, fun-

1. Esta introducción ha sido revisada en 1969; el conjunto de la obra fue escrito en 1961, y no ha sufrido después más que pequeñas modificaciones.

2. D. Ricardo, *Principes de l'économie politique et de l'impôt* (1.ª edición, 1817), Alfred Costes, París, 1933.

2 dador de lo que se ha llamado economía espacial, valorará en la distribución de los cultivos y de la renta de la tierra sobre la periferia de los mercados.[3]

Después de Ricardo, la teoría de la renta de la tierra es objeto de unas transformaciones que C. Gide y C. Rist han analizado, aunque demasiado parcialmente.[4] En primer lugar, la noción de renta es extendida progresivamente a todos los dominios. Stuart-Mill señala que no es aplicable solamente a las tierras cultivadas y a las minas, sino también a las salinas, a las zonas pesqueras y al suelo urbano resultante de los servicios localizados.[5]

Con la escuela neoclásica, con V. Pareto y A. Marshall, la renta de la tierra no aparece ya como un caso particular de un hecho general: se descubren fenómenos de rentas en el capital fijo, en las facultades del empresario, en las cualidades de los trabajadores, etc. «Al pasar de los dones libres de la naturaleza a las mejoras menos duraderas, de éstas a las construcciones de granjas o fábricas, de éstas a las máquinas de vapor y finalmente a todos los instrumentos menos duraderos y más rápidamente construidos, encontramos una serie continua de rentas.» [6]

Esta primera tendencia está ligada a la segunda: la noción de renta se integra dentro de la teoría general del valor. El origen de la renta, de todas las rentas, se encuentra en el mercado, expresa utilidad y escasez, relación entre oferta y demanda: «los servicios de la tierra no obedecen en lo concerniente a su valor a otras leyes generales distintas que los servicios de las máquinas, de los instrumentos, de los edificios de viviendas o de las fábricas o de todos los restantes bienes económicos sea cual sea su naturaleza».[7] Así, mientras la oposición entre propietario fundiario y promotor se desvanece por el hecho de que la renta fundiaria se convierte en objeto de «empresa», se hace entrar a la tierra (agrícola) y al suelo (urbano) en la categoría general de mercancía general.

Al mismo tiempo, y no podía ser de otra manera, la renta de la tierra que se presentaba a Ricardo como una anomalía en tanto que singular deviene normal en tanto que general. A igual título que las otras fuerzas productivas que tienen tanto más valor para el capitalismo cuanto menos caras le cuestan (Marx), el suelo urbano aparece como pura potencialidad cuya valorización se debe a la actividad del promotor. Schaeffle señala que el suelo proporciona una renta no por ser un don de la naturaleza, sino simplemente porque el suelo es inmóvil y, por tanto, incapaz de desplazamiento o multiplicación como los otros capitales. Las rentas son primas ofrecidas al que sabe utilizar sea su capacidad personal, sea sus capitales, sea las tierras, de forma particularmente ventajosa. La renta es un anzuelo que está en el nacimiento de todo progreso.[8] La única diferencia finalmente reconocida entre las rentas es su duración, la que es debida a unas máquinas más perfeccionadas desaparece rápidamente por el hecho de un progreso incesante, la que es debida al suelo es más larga por el hecho de la durabilidad del valor de emplazamiento.

Habiendo asegurado así los capitalistas la legitimidad de la apropiación de la renta fundiaria, la economía política se apresta a estudiar, predecir y dirigir su comportamiento. Será en primer lugar una de las preocupaciones de A. Marshall. Los capitalistas entran en competencia por la explotación de la utilidad potencial del suelo; los que detentan los mejores emplazamientos o que mejor valorizan el emplazamiento que poseen obtienen una mayor ventaja. La actividad principal del promotor fundiario es el especular sobre la transformación urbana; el valor comercial que atribuye, hoy, al suelo, está fundado sobre el cálculo del valor capitalizado de los futuros beneficios que espera obtener;[9] anticipándose a la evolución de la sociedad, el promotor fundiario aparece como el verdadero creador del valor y el agente de las transformaciones urbanas; actualiza a la vez los beneficios futuros y el porvenir urbano. Las fuerzas productivas, al nacer de la actividad colectiva, del movimiento de la sociedad que es negada como fundamento del valor particular del suelo urbano en provecho del valor general que el mercado hace aparecer, son reintroducidas en el cálculo de los promotores. La tendencia será más clara en R. M. Hurd, que retoma también las enseñanzas de Von Thunen; según él las previsiones de los promotores atañen en particular a la población, los transportes, los servicios públicos y el espacio urbano.[10]

El interés de la economía política por el comportamiento de los especuladores fundiarios conduce a la aparición en los Estados Unidos, después de la Primera Guerra Mundial, de la corriente de los *Land*

3. J. H. Von Thunen, *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, 3 partes publicadas en 1826, 1850 y 1863. Traducciones francesas de J. Laverriere (Guillaumin, París, 1851) de la primera parte, y de Wolkoff (Guillaumin, París, 1857) de la primera sección de la segunda parte. Se puede encontrar en C. Ponsard, *Histoire des théories économiques spatiales*, A. Colin, 1958, 202 p., la exposición de las teorías de Von Thunen y su influencia un siglo después.

4. Ch. Gide y C. Rist, *Histoire des doctrines économiques*, Sirey, París, 1947.

5. J. S. Mill, *Principes d'économie politique avec quelques-unes de leurs applications à l'économie sociale* (1.ª edición, 1848), Guillaumin. París, 1873, 2 vols.

6. A. Marshall, *Principes d'économie politique* (1.ª edición, 1890). Girard et Brierè. Paris, 1906, citado por Ch. Gide y C. Rist, o. c.

7. C. Menger, *Grundsätze der Volkswirtschafslehre* (1.ª edición, 1871), Viena, citado por Ch. Gide y C. Rist, *o. c.*

8. Shaeffle, *Die Nationalökonomische Theorie der auschliessenden Absatz Verhältnisse*, Tubingen, 1867, analizado por Ch. Gide y C. Rist, *o. c.*

9. A. Marshall, *o. c.*, analizado por J. J. Granelle, *Essai sur la formation du prix du sol dans l'espace urbain*, Thèse pour le doctorat en sciences économiques. Faculté de droit et des sciences économiques, 1967.

10. R. M. Hurd, *Principles of City Land Values*, New York, «The Record Guide, 1903», analizado por J. J. Granelle, *o. c.*

11. Para un análisis detallado de la escuela de los *Land Economics*, vid. la *o. c.* de J. J. Granelle.

12. R. M. Haig, *Regional Survey of New York and its Environs, major economics factors in metropolitan growth and arrangement*, vol. I, New York, Regional plan of New York and its environs, 1927.

13. R. T. Ely, G. S. Wehrwein, *Land Economics*, 1928, The University of Wisconsin Press, pág. 494.

14. H. B. Dorau, A. G. Hinman, *Urban Land Economics*, New York, Mac Grow Hill, 1949, pág. 150; Real States Analysis, New York, Mac Grow Hill, 1961, pág. 342.

15. R. Turvey, *The Economics of Real Property*, Londres, Allen and Unwin Ltd., 1957, pág. 150.

16. V. Ratcliff, *Urban Land Economics*, New York, Mac Grow Hill, 1949, pág. 533; *Real States Analysis*, New York, Mac Grow Hill, 1961, pág. 342.

17. P. F. Wendt, «Real State appraisal a critical analysis of theory and practice», New York, Henry Hoolt & Co., 1956, pág. 320. Vid. un análisis detallado de las obras más importantes de esta corriente en J. J. Granelle, *op. cit.*

economics que, especializándose en el seno de la escuela neoclásica, corrige y enriquece la aportación de A. Marshall.[11] La corrige insistiendo sobre los caracteres específicos del mercado fundiario: dificultad del cálculo económico, imperfección de la competencia, ausencia de equilibrio. R. M. Haig presenta la novedad de elaborar una teoría del comportamiento de los consumidores de suelo urbano en función del alquiler y de los gastos de transporte.[12] R. T. Ely y G. S. Wehrwein están próximos al análisis de A. Marshall en la apreciación de la competencia entre los promotores fundiarios que, teniendo en cuenta los diferentes factores de la demanda, transforman la ciudad en función de las necesidades; explican el valor del suelo urbano por los costes de producción del suelo útil y por la actualización de la productividad esperada.[13] H. B. Doran y A. G. Hinmann estudian los factores determinantes del valor del suelo, los que juegan sobre la oferta y la demanda (configuración geográfica de la ciudad, velocidad y coste de los transportes, *zoning*, fiscalidad y vialidad), los que afectan a la tasa de capitalización (tasa de interés, previsión del riesgo, propensión a invertir, espectativas de ganancias de capital), etc.[14]

R. Turvey distingue entre los factores: la accesibilidad general (coste del transporte), la accesibilidad particular (interés que tal categoría de individuos puede tener por tal emplazamiento) y ciertas características como la dimensión de la parcela y la naturaleza del subsuelo.[15] R. V. Ratcliff recupera las aportaciones de sus predecesores, en una teoría de conjunto. Trata del proceso del crecimiento urbano (cada parcela tiene una «mejor utilización» que el propietario tiende a realizar para maximizar su ganancia), de los factores del valor del suelo (a los elementos distinguidos por sus predecesores, R. V. Ratcliff añade unos factores tales como el vecindario o el entorno cultural), de las condiciones del mercado (diferentes categorías de compradores, imperfección del mercado, etc.) y de los criterios de rentabilidad de la inversión.[16] Partiendo de la identidad entre valor de uso y valor de cambio, los economistas del suelo urbano llegan a una conclusión implícita o explícita, curiosa aparentemente en la época en que las preocupaciones urbanísticas manifiestan la insatisfacción de los individuos y de las colectividades frente a unas ciudades nacidas de la especulación fundiaria; afirman que los mecanismos del mercado fundiario producen la utilización óptima del suelo; lo cual, dadas las premisas, conviene traducir: el producto del sistema es el producto óptimo de ese sistema.

Al margen de la teoría económica fundiaria, pero enlazando con ella, no se puede dejar de mencionar la abundante literatura producida, sobre todo en los Estados Unidos, por la reflexión de los expertos inmobiliarios sobre la valoración, con una finalidad fiscal, bancaria o especulativa, del valor del suelo. El problema de los expertos está en alcanzar una estimación objetiva de los valores fundiarios. Tres métodos, en competencia, son propuestos: actualización de los beneficios futuros descontados, coste de sustitución, valor de mercado evaluado según el precio de venta de los bienes comparables; la práctica ha favorecido a la última, y P. F. Wendt ha señalado, como conclusión de una larga discusión, que las dos primeras recurrían forzosamente a ella.[17] Se podría añadir que si los capitalistas fundiarios y los expertos han asimilado bien las enseñanzas de los *Land economics*, el precio de venta de los bienes tomados como punto de comparación y el coste de sustitución, deben establecerse en función de los beneficios futuros descontados y que cualquier diferencia debe imputarse a cálculos erróneos o a la imperfección del mercado, los cuales, en una perspectiva de racionalidad económica, no pueden ser considerados. El problema y las discusiones de los expertos no tendrían, pues, mucho interés de no haber conducido a la elaboración de un «modelo» de estimación del precio del suelo el cual, si bien no permite una verdadera evaluación por falta de una cuantificación de los parámetros, tiene al menos el interés de indicar los factores que la práctica del mercado lleva a considerar. P. F. Wendt, que nos propone este modelo, enlaza además con numerosas proposiciones de sus predecesores. Sin embargo, no conserva más que los factores que inciden sobre el curso general de los precios, es decir áquellos que afectan a todas las parcelas del suelo urbano, excluyendo a aquellos que diferencian su precio actual y su evolución. Distingue las espectativas de los capitalistas relativas a la población, a los gastos de los servicios públicos, a la extensión de la aglomeración, a la oferta competitiva del suelo urbano, a las perspectivas de inversión pública en equipamientos; los gastos a los que deberán hacer frente

en razón del impuesto fundiario, de los gastos de mantenimiento, del interés y de la amortización del capital invertido, y una tasa de capitalización ligada a la tasa de interés, a las reservas para riesgos y a las previsiones de ganancia en capital. Con los expertos fundiarios, se penetra, más todavía que con los economistas del suelo urbano, en la práctica cotidiana del mercado fundiario; el desinterés por el origen de la renta y por los problemas que plantea, encuentra su final; al mismo tiempo, los expertos, al describir de forma muy completa los cálculos a que se libran los agentes económicos, exponen ingenuamente el origen mismo de la renta.

De la ecología urbana ligada al urbanismo y nacida como consecuencia de las necesidades creadas por el mercado fundiario, se hubiera podido esperar que aclarara las contradicciones entre la morfología urbana creada y las necesidades. De hecho no ha transgredido el dominio limitado que se impuso inicialmente, se ha reducido al estudio de los datos espaciales, igual que el urbanismo no se ha planteado, en principio, como crítica fundamental del modo de génesis de la morfología urbana, no se ha asignado como proyecto más que la mejora de las bases materiales edificadas según un proceso cuyos mecanismos no se modificaban.

Por lo demás, la ecología urbana, a pesar de la importancia de los trabajos que se han realizado dentro de su marco, sobre todo en Estados Unidos, no ha concedido más que un interés secundario al reparto de los valores fundiarios, y, a falta de un método dialéctico, no ha planteado más que unas hipótesis de alcance limitado cuya generalización ha sido, rápidamente, puesta en cuestión (relaciones entre el valor del suelo y el reparto de los establecimientos industriales y comerciales, de los precios de los alquileres, de las categorías socioprofesionales, etc.). Uno de los principales debates ha consistido en saber si el alquiler es o no un factor esencial en la distribución de las familias en el espacio urbano y si existe o no una relación inversa entre el importe del alquiler y el valor del suelo al alejarse del centro de la ciudad.[18]

En Francia, la intensidad de la especulación a partir de 1950, como consecuencia de una urbanización acelerada, y las dificultades que ha planteado a la construcción de las ciudades, han contribuido a reanimar un interés por los problemas fundiarios que se había desvanecido desde finales del siglo XIX. Es notable que el amplio panorama mundial del fenómeno urbano trazado a principios de los años cincuenta por P. Georges, que se señala como objetivo dar a conocer cómo la ciudad en sus formas y en sus actividades expresa la estructura económica y social del país en el que está ubicada, concede un lugar insignificante al papel desempeñado por el estatuto jurídico del suelo. Esta carencia es particularmente sorprendente en la comparación de las tres «series mayores» de ciudades: ciudades mercantiles e industriales integradas en la economía capitalista de los países industrializados; ciudades de colonización y ciudades de los países llamados de economía atrasada, ciudades de los países de economía socialista.[19] Sin embargo, la renovación del interés por los problemas fundiarios ha producido, sobre todo, cualquiera que fuese la disciplina en que los estudios se inspirasen, descripciones de la distribución de los valores fundiarios. La aproximación a cualquiera de estos estudios no es crítica; su función consiste en proporcionar conocimientos útiles al poder público en sus trabajos de ordenación, permitirle jugar con la especulación fundiaria, mezclarse entre sus mallas. A pesar de la inmensidad de los desórdenes, presentidos por todos, provocados por la apropiación privada del suelo urbano, el proceso de urbanización que implica sigue siendo territorio prohibido.[20] En este clima de inquietud y de pusilanimidad, el objeto definitivo de la ciencia sería alcanzar una certeza suprema, la de un modelo matemático que permita conocer y prever el precio del suelo urbano.[21] En razón de lo que la economía política llama las imperfecciones del mercado, no se ve cómo se podría ir muy lejos en la construcción de un modelo detallado, y superar una fórmula macroecológica tal como la que R. Mayer propone;[22] tampoco se ven las enseñanzas que tal modelo podría proporcionar si la finalidad no es ordenar la renta fundiaria y el tejido urbano que produce, sino ante todo comprender la evolución de las ciudades tal cual es determinado por la renta fundiaria, y tal como podría ser si estuviese libre de ella.

Estudiar el origen de la renta fundiaria no es —como trata de hacer creer la economía política— un ejercicio filosófico, sino examinar de qué forma concreta, en una situación definida —el crecimiento

18. Vid. entre *otros* M. P. Gist, L. A. Halbert, *Urban Society*, New York, Crowell Company, 1948; C. F. Schmid, Land Values as an Ecological Index, *Research Studies of the State College of Washington*, 9, 31-36, 1941; A. H. Hawley, *Human Ecology a Theory of Communty Structure*, The Ronald Press Company, New York, 1950, pág. 456; W. Firey, *Land Use in Central Boston*, Cambridge, 1947; A. Quinn, *Human Ecology*, New York, Prentice Hall, 1950.

19. P. Georges, *La ville, le lait, à travers le monde*, P.U.F., París, 1952, pág. 399.

20. Fr. Carrière, *L'évolution économique des terrains à bâtir dans la région parisienne*, Centre d'Etudes économiques, París, 1957; CREDOC, *Etude des lacteurs de la valeur du sol dans la région parisienne*, CREDOC, París, 1964, pág. 244; CREDOC-SEDES, 1966; X.X.X. *Les prix des terrains à bâtir en France et à l'étranger*, Problèmes économiques, número 925; J. J. Granelle, *op. cit.*

21. J. J. Granelle, *op. cit.*

22. R. Mayer, *Prix du sol et prix du temps - Essai de théorie sur la formation des prix fonciers*, Ministère de la construction, París, 1965.

23. K. Marx, *Le Capital* (1.ª edición, 1867), Editions Sociales, París, libro III, tomo 3, 1960.

urbano—, las necesidades colectivas e individuales se actualizan. La renta fundiaria urbana, análoga a la renta fundiaria agrícola, como lo demuestran A. Smith y K. Marx quienes consideraban a la primera como un caso particular de la segunda,[23] nace de la posibilidad que el estatuto jurídico del suelo proporciona a ciertos individuos, reconocidos como propietarios fundiarios, de apropiarse de las ventajas debidas al equipamiento urbano y a la concentración de la población en las ciudades. Los equipamientos públicos y la infraestructura urbana proporcionan unos servicios a las familias y a las empresas industriales y comerciales; pagados, en general, por los individuos a través de la colectividad pública, dan lugar a una disminución relativa del coste de la fuerza de trabajo y procuran a las empresas una fuerza productiva a coste reducido. La división y la asociación del trabajo, cada vez más adelantadas, con el crecimiento de las ciudades, representan otra fuerza productiva considerable, fuente de otros «sobrebeneficios» para los empresarios (economías de aglomeración). La concentración del poder de compra general y particular ofrece, por su parte, unas posibilidades de beneficios acrecentados por el capital comercial. Las ventajas que estas transformaciones de la vida colectiva proporcionan a las familias y a las empresas varían con su situación en la ciudad, más exactamente con la relación entre su situación efectiva y la situación que sería óptima habida cuenta de las necesidades que resultan de la actividad de producción, de las características de la vida cotidiana y, también, de las representaciones. De forma general, para el conjunto de los usuarios del suelo urbano, las ventajas decrecen del centro a la periferia.

Los propietarios fundiarios tratan de apoderarse, por el precio o el alquiler, de las ventajas recogidas en dinero o en servicios por los usuarios del suelo urbano: su renta varía con la situación de su terreno, como difieren las ventajas que ésta proporciona. No obstante, se observa que también perciben una «renta absoluta» (Marx) que aparece, principalmente, cuando rehusan poner a la venta una parcela de suelo que no produciría una renta o no produciría una renta suficiente, y que esto no es más que uno de los efectos de una estrategia que la economía política, pendiente de lo general y de lo abstracto, esconde púdicamente bajo el título de los cálculos y espectativas económicas de los propietarios del suelo urbano.

Valor de uso y valor de cambio no se confunden. El suelo es una dimensión necesaria en la vida de las familias, en la actividad de producción y de intercambio; ni el hombre, ni la sociedad, pueden existir sin espacio. La concentración urbana, es decir, la concentración de los hombres en un espacio limitado, está ligada a la especialización en la complementariedad de las actividades, es la dimensión espacial de una técnica de organización colectiva de la producción.

Las relaciones sociales que implican la división y la asociación del trabajo hacen que cada porción de terreno urbano tenga su mejor uso, su máxima utilidad en una cierta atribución. La distribución de las funciones tiende a efectuarse en el curso del crecimiento urbano, teniendo en cuenta factores tales como el dato geográfico y el pasado de la ciudad fijado en una morfología. Sin embargo, el suelo no es distribuido inmediatamente en función de las necesidades; en cuanto que apropiado, es afectado a través del mercado. El valor de uso del suelo urbano debe encontrar su expresión, como todo valor de uso, en valor de cambio, es decir en moneda; de específico debe pasar a general. Las necesidades de espacio relativas a la actividad, a la vivienda, etc., deben transformarse en moneda y la moneda en espacio. De esta manera, nada les satisface, en particular, más que por mediación de la propiedad fundiaria capitalista; ésta debe percibirlos en valor de cambio a un nivel determinado por las leyes del mercado, de un mercado ligado al mercado general pero con unos caracteres específicos que provienen, principalmente, de la no-fungibilidad general y particular (escalas macro y microecológicas) del espacio urbano, resultado de las relaciones económico-sociales, de las necesidades y de las representaciones de las poblaciones urbanas. Además, las necesidades deben entrar dentro del molde del reparto de la propiedad fundiaria; ésta, habitualmente, se divide en parcelas de dimensiones y formas específicas que responden a una utilización pasada del suelo. Las necesidades particulares y colectivas propias de una sociedad industrial dinámica y de una ciudad en crecimiento no pueden encontrar, directamente, su expresión espacial en la antigua división; para actualizarse deben, sin embargo, traducirse en aquellos términos y luego transformarse.

24 J. Canaux, «Le sol n'est pas la terre. Remarques por une politique foncière», *La Vie urbaine*, 60, 1951, pp. 139-148; *Correspondance municipale*, documents mensuels pour l'information et l'action locale, 75, février 1967 (número especial sobre los problemas fundiarios).

25. Para Francia, vid. por ejemplo, Commissariat général du Plan, commission de l'équipement urbain, Vème plan, 1966-70; Rapport du groupe VI, «Etudes foncières», Orientation et fiancement de la politique foncière, Paris, Documentation française, 1960, pág. 100.

26. M. Halbwachs, *Les expropiations et les prix des terrains à Paris de 1860 à 1900*, Cornely, Paris, 1909, pág. 416. Tesis reeditada y ampliada en *La population et les tracés des voies à Paris depuis un siècle*, P.U.F., Paris, 1928, XI+275 p. Un cierto número de artículos vuelven a desarrollar el tema de sus libros.

La economía política postula que las necesidades pueden expresarse en el marco del suelo mercancía parcelado. En consecuencia, no considera nunca a la ciudad como base morfológica de una colectividad en movimiento, en su diacronía colectiva, sino como una suma de parcelas de espacios y de tiempos en cuyo interior los empresarios fundiarios pueden efectuar sus cálculos. De hecho, el postulado no es más que la conclusión ideológica de su perspectiva, la de los propietarios de parcelas que calculan para aprovecharse, momento a momento, de las plusvalías colectivas. Ésta falsea desde su origen, las nociones de ciudad y de necesidad, las transforma en términos que le son favorables, y sólo a posteriori encuentra de nuevo su realidad en las imperfecciones impenetrables del mercado: falta de fluidez, de transparencia y de atomicidad.

Así, actualmente, en los países de economía liberal, la ciudad se actualiza a través del mercado. Éste transforma las necesidades y moldea la ciudad: sin él, la ciudad no sería lo que es. De su actuación, que desde el principio impone una diferencia entre las necesidades y su actualización, nacen contradicciones.[24] Los reglamentos viarios, las leyes sobre la expropiación con fines de interés público, las leyes y reglamentos de urbanismo, la fiscalidad sobre los valores y las rentas fundiarias, las leyes fundiarias (constitución de reservas fundiarias, etc.) representan intentos de solución de tales contradicciones cuyos límites nadie discute. El mercado fundiario está deformado; en los países en los que el suelo no pertenece a las colectividades locales, continúa teniendo un papel dominante. Las dificultades subsisten.[25] La experiencia de más de un siglo de urbanización acelerada en el marco de un mercado fundiario al que el poder público intenta, constantemente, limitar los efectos nos demuestra la diferencia permanente entre las necesidades y su actualización, entre el valor de uso y el valor comercial y su creciente contradicción. No puede darse un estudio del crecimiento y de las formas urbanas sin hacer referencia al mercado fundiario, ni un análisis del mercado fuera del contexto de las fuerzas y de las necesidades colectivas que intentan actualizarse.

La finalidad de esta obra es observar el crecimiento de una colectividad urbana particular, situándose en relación con su pasado morfológico, animado por ciertas tendencias económico-sociales generales o particulares, marcada por una estructura social determinada, por unas necesidades y por unas representaciones relativas a las necesidades, en su relación dialéctica con un mercado fundiario a través del cual el devenir de la ciudad intenta actualizar su dimensión espacial, pero que transforma todas sus dimensiones. Situándose, así, en una perspectiva próxima a la de M. Halbwachs cuyo estudio sobre París, a principios de este siglo, ha permanecido sin continuidad,[26] al menos en lo concerniente a la relación entre desarrollo urbano y mercado fundiario. M. Halbwachs intentaba demostrar que en la elaboración de la organización viaria de París, la iniciativa individual no hacía más que adaptarse a unas tendencias colectivas, que la abertura de nuevas vías no determinaba el poblamiento sino que siempre respondía a unas necesidades de circulación o de poblamiento: «La ciudad se ha transformado en el sentido y en las épocas en que las necesidades de las poblaciones lo exigían.» De forma más general, intentaba poner en evidencia el juego de las fuerzas y de las representaciones colectivas en la elaboración morfológica de París, interesándose especialmente por comprender los mecanismos del mercado, el papel que en él desempeñan las representaciones del crecimiento y los cálculos de los empresarios; «se puede decir que en cada época la extensión de los terrenos con un valor comercial como terrenos destinados a la construcción se define no por las necesidades reales sino a través de lo que se supone que son estas necesidades y su eventual extensión». Los especuladores «expresan y preceden a la conciencia colectiva, compran el terreno cuando todavía no se sospecha el valor que adquirirá y revenden en el momento propicio».

Sin embargo, ¿no está la ambición de la obra por encima del resultado? ¿Deben ser evocadas aquí las dificultades contra las que se ha chocado y que, probablemente, no hubiesen sido menores en otro país que el Irán? Se carecía de muchas informaciones deseables, y muchos de los documentos disponibles eran de un valor dudoso. El análisis de las fuentes consultadas, que se presenta en los anexos, evidencia las dificultades surgidas y el nivel frecuentemente aproximativo de los conocimientos adquiridos.

En cuanto a lo concerniente a la situación actual, a pesar de los tra-



bajos efectuados sobre la ciudad de Teherán, y especialmente sobre su ecología, por el Instituto de Estudio e Investigaciones Sociales (Universidad de Teherán), la información sigue siendo fragmentaria.

La historia de la sociedad y de la morfología urbana es aún menos conocida.[27] El conocimiento de las ciudades de provincia, en las que las huellas del pasado son, al menos en ciertos casos, más perceptibles que en Teherán, hubiese podido ser una ayuda eficaz; prácticamente su estudio no se ha iniciado. Tanto sobre el presente como sobre el pasado sólo son seguros algunos conocimientos, se ha intentado ligarlos en una síntesis que quizá no parecerá más que un cuerpo de hipótesis construido a partir de un cuerpo de conjeturas.

La exposición se divide en tres partes; la primera, mezclando sincronía y diacronía, partiendo de la observación del reparto actual de los precios y de sus relaciones con la ecología urbana, intenta representar los factores constitutivos del valor comercial (es decir, las relaciones colectivas y las necesidades que aparecen en los precios) remontándose constantemente a la dinámica concreta de la ciudad, sin la cual no tienen sentido ni su forma ni la distribución de los precios.

El segundo capítulo trata de explicar el movimiento general de los precios, sus relaciones con el crecimiento urbano, el equipamiento de la ciudad y la coyuntura económica y política; pone en evidencia una segunda serie de factores que contribuyen a la formación de los precios: los factores generales surgidos de la evolución general de la sociedad y de su estructura social que acarrean la aparición de diferentes categorías de rentas fundiarias. La última parte, considerando el mercado en su relación con la sociedad urbana, tiende a explicar sus determinaciones en la transformación de la estructura social, en la construcción de su base morfológica, en la elaboración de las necesidades y de las representaciones de la población urbana.

27. V. Minorsky, «Tehran, capitale de la Perse», *Encyclopédie de l'Islam*, tomo IV, París, Leyde, 1934, pp. 750-756, ha analizado hace treinta años los documentos disponibles. Sin embargo, sólo ha reconstruido una decepcionante historia de los acontecimientos.

CAPITULO 1

LA DISTRIBUCION DE LOS PRECIOS Y LA FORMACION DEL VALOR DEL SUELO URBANO

El valor del suelo urbano, ¿es la recompensa de unos esfuerzos individuales o el fruto del juego de unas fuerzas y de unas representaciones colectivas? En 1960 la respuesta es menos dudosa que en el momento en que Halbwachs hacía la pregunta, hacia 1900, en plena época liberal. Sin embargo, el interrogante puede resultar todavía objeto de escándalo en una sociedad económicamente ligada, si no al liberalismo en su forma occidental, sí al menos a una forma de organización fundada exclusivamente sobre la apropiación individual de los bienes.

Que el valor del suelo sea un hecho colectivo está reconocido implícitamente por todos los habitantes de la ciudad interesados en el mercado del suelo urbano. Todos saben que el precio del suelo se establece «regionalmente», es decir, por sectores urbanos. Todas las fuentes consultadas sobre los precios de los terrenos se expresan en términos «regionales»; existen así en cada sector, en la práctica del mercado, no *uno* sino *unos* precios que caracterizan diferentes categorías de terrenos y estos precios representan unas medias en relación a las cuales los precios de cada parcela se establecen en función de otras circunstancias. Según esto, reconocer unos precios regionales es reconocer que, en el caso en que el individuo disponga de un potencial de valorizar la propiedad fundiaria, no puede ejercerlo más que en relación a un nivel de base que no domina. Utilizar el hecho implícitamente en la actividad económica individual forma parte de un comportamiento realista, pero admitirlo explícitamente es minar las bases culturales de esta actividad. Es la razón por la cual la afirmación de los precios regionales en un texto oficial del Ministerio de Hacienda [1] fue entendida como una amenaza y levantó tantas críticas; en cuanto se introduce este documento, los mismos individuos que trataban los precios en términos regionales, comienzan a insistir sobre su variabilidad esencial.

Si parece, pues, superfluo señalar que el valor del suelo es un hecho colectivo, no es inútil para el conocimiento de la sociedad ni para la identificación de los factores colectivos que dan lugar a este valor y permiten clasificar los terrenos en la escala común del mercado.

Allí, las cosas están menos claras. Metodológicamente se partirá de la observación de la distribución de los precios, que es el hecho actual que se trata de explicar. Se desprenden entonces algunas líneas generales y se pasará a la formación de las hipótesis que permitan ligar estos hechos sociales a otros hechos sociales, y justificar su génesis.

El análisis de la compleja multitud de los precios [2] que afectan el suelo urbano puede simplificarse con tres constataciones liminares que contienen un valor no solamente técnico sino también metodológico.

i) Existen, como se ha dicho, unos precios regionales, es decir, unos precios medios válidos para cada sector limitado por los cortes de las grandes avenidas. Es un dato del mercado.

ii) Los precios medios de cada región o sector se clasifican en varias categorías definidas por la situación del terreno en relación a la organización viaria: terrenos con fachada a las avenidas, a las calles principales, a las calles secundarias, a las calles sin salida, interiores de manzana. El acceso al terreno está así revestido, dentro de la situación regional, de un valor discriminativo esencial.

iii) En cada sector urbano, los precios clasificados según las categorías precedentes decrecen de la primera a la última (a veces con superposiciones entre categorías intermedias), es decir, que si se considera el conjunto de los precios regionales, se clasifican en cinco series donde los términos de la primera y de la última contienen siempre a las demás.

Notable resultado. La jerarquía de los precios corresponde, en general, a la jerarquía de las facilidades de acceso. Por lo mismo, se tiene el derecho metodológico de simplificar considerablemente el análisis, no haciendo más que el de la primera y el de la última serie. Los otros representan unas situaciones intermedias desde el punto de vista clasificatorio y se sitúan en posiciones medias en cuanto a los precios. No corresponden, por tanto, a hechos sociales autónomos.

1. *Vezaraté Daraï, Pichkari Darayé Tehran — Fehresté Ghaimaté Arazi va Sakhtemani Mantagheyé Tehran va Houmé*, 1338, IX+70 p. (Ministerio de Hacienda, Dirección General de Hacienda de Teherán — *Mapa de los precios de los terrenos y de los edificios de la zona de Teherán y sus alueras*, Teherán, 1338 [1959-60], IX+70 p.). Los precios se refieren al año 1338 (1959-60).

2. El estudio supone el disponer de informaciones numerosas y seguras. Con este fin se han utilizado las fuentes cuya habilidad y tratamiento se analizan en el anexo de este capítulo.

3. Para los nombres de los lugares citados en el texto, véase el mapa de situación de los mismos en el plano desplegable.

4. Ver más adelante los mapas «Precios de los terrenos con fachadas a las avenidas (precios superiores a 5 000 Rls» y «Curvas isoprecios, interiores de manzana», págs. 39 y 41.

5. Sección XX sobre los mapas de distribución de los precios, representados en el gráfico correspondiente, pág. 42.

6. Debería decirse «*Objetivamente colectivas*», en la medida en que algunas actividades, tales como la compra, desde el punto de vista de los compradores, son individuales, «privadas», a pesar de que se desarrollen dentro de un marco prácticamente colectivo.

Por el contrario, si se consideran ahora las distribuciones geográficas de los precios de la primera serie y de la última, se observa cómo ambos repartos no se solapan. En particular las áreas de los precios máximos de cada una no coinciden: el área central de los precios de los terrenos con fachada a las avenidas está formada por el cuadrilátero limitado por las avenidas Ferdowsi, Islambul, Saadi y por la plaza Tupkhane,[3] mientras que la de los interiores de manzana se prolonga al Noroeste de la anterior a ambos lados de la avenida Sha Reza, desde la plaza Ferdowsi a la Universidad.[4] Además, si se realiza una sección que atraviese las dos áreas centrales,[5] las curvas que representan la variación en función de la distancia de los precios de interiores de manzana, por un lado, y los de fachada a avenidas por otro, toman formas diferentes. Si bien las dos tienen forma de curva en campana, la primera es aplastada en el centro, mientras que la segunda, al contrario, se eleva considerablemente sobre su dirección mediana, de tal forma que la diferencia de los precios, relativamente débil en la periferia, es muy grande en el centro.

Esto conduce a admitir que las dos series extremas de los precios regionales traducen dos hechos económicos y sociales distintos y que estos dos hechos corresponden a los dos factores principales que contribuyen a la formación de los precios del suelo urbano. Se puede formular la siguiente hipótesis general:

La plusvalía del suelo urbano como hecho global tiene dos componentes principales: la plusvalía comercial, que culmina en la plusvalía especial, o plusvalía de emplazamiento central que afecta al núcleo urbano y tiene su origen en la función preeminente de este núcleo en la ciudad y en el espacio que ésta domina; la plusvalía general urbana debida al valor que los terrenos próximos y menos próximos del núcleo presentan para la residencia de las poblaciones cuya existencia depende, de alguna manera, del núcleo, y para las actividades anejas inducidas.

En las páginas siguientes, vamos a analizar sucesivamente, los problemas planteados por la distribución de estas dos plusvalías; al final del capítulo trataremos además de las plusvalías locales cuyos efectos se añaden a los de la plusvalía general.

I. La plusvalía comercial y la plusvalía especial urbana

Toda sociedad tiene sus espacios privilegiados en la organización de su dimensión geográfica. Son los puntos en que se reúnen las poblaciones para ciertas actividades colectivas:[6] administración, producción, compras, diversiones, oración, etcétera. Entre ellos el centro de las ciudades y en particular de las capitales es uno de los más importantes. Este es a la vez el centro del área de dominación de la ciudad y, desde este punto de vista, su actividad es tanto mayor cuanto más centralizado esté el Estado administrativa y económicamente; y es también punto de reunión de las poblaciones que aseguran directa o indirectamente esta función de dirección. Las poblaciones provincial y urbana afluyen a él. Tiene un eminente valor social que en las sociedades de tipo liberal da lugar a un valor monetario de emplazamiento, el cual puede además, como se verá más adelante, aparecer bajo formas distintas.

Esta plusvalía de emplazamiento central no es más que un caso particular de la plusvalía de emplazamiento comercial que se encuentra en otros puntos de la ciudad: centros de barrio, centros de sectores urbanos, salidas de edificios religiosos, de fábricas, etc., puntos todos estos en que, en razón de la utilización y organización del espacio, de los rasgos culturales, de las costumbres, las poblaciones afluyen en mayor o menor cantidad. Los terrenos próximos a estos puntos tienen, en particular, un valor de emplazamiento para los intercambios; por lo que a las plusvalías resultantes se las puede llamar genéricamente plusvalías de emplazamiento comercial.

Entre el valor de las plusvalías de emplazamiento central y el de las otras plusvalías de emplazamiento comercial, existe en Teherán, como en las otras ciudades, una diferencia considerable. Creemos además (al no existir datos comparativos sobre otras ciudades no nos atrevemos a afirmarlo) que la diferencia es mayor en Teherán que en otras capitales del mundo. Expliciteмos los factores que, en el caso particular de Teherán, determinan la existencia de plusvalías de emplazamiento central muy elevadas.

La capital del Irán se caracteriza por una extrema concentración, una

superposición o una yuxtaposición de los centros adminisrativos, de negocios, comercial y de esparcimiento. La historia de la ciudad y de su crecimiento revela las causas de esta concentración. El Bazar, antiguamente centro de intercambio interregional y de redistribución de los productos al estilo de una pequeña ciudad, centro casi único de actividad de la población urbana, siguió siendo mucho tiempo el principal polo de atracción después de la promoción de la ciudad al rango de capital; sus relaciones económicas con la cabeza política del Estado, la Corte, establecida en el Ark, situada a poca distancia en dirección Norte, fueron por otra parte muy estrechas durante todo el siglo XIX. En el momento del cambio de régimen en los años 1920, la implantación de los edificios administrativos necesarios a todo Estado centralizado, estuvo todavía condicionada por la situación del Bazar que representaba un papel de gran centro de intercambio y arrebataba, en la misma época, el primer lugar al Bazar de Tabriz. En los años siguientes, y sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial, la función de Teherán como polo político, administrativo y económico del Irán fue reforzada. El Bazar perdió, en este desarrollo para el que no estaba adaptado, el lugar preeminente que hasta entonces había ocupado en la ciudad; sin embargo, sus funciones económicas siguen siendo importantes en la actualidad tanto como intermediario entre las provincias y el extranjero para la importación y la exportación, como para la distribución de los productos consumidos por la población urbana; en particular, aunque los habitantes de la zona norte de la ciudad hayan dejado de frecuentarlo, sigue siendo el mayor centro comercial de todas las zonas densas del Sur. A la vez se han acrecentado sus actividades artesanales de transformación de los productos, hasta tal punto que se ha convertido en punto de reunión de una importante población activa.

En cuanto a los nuevos centros de negocios, su localización estuvo condicionada a la vez por la del centro antiguo del cual constituían y constituyen en parte una prolongación, y por la de las oficinas de la administración, cuya proximidad es esencial en un Estado burocrático.

Así, en ausencia de una industrialización que no se desarrolló más que tardíamente, como en muchas capitales, los grandes polos de actividad de Teherán (Bazar, oficinas de la administración, nuevo centro de negocios) se encontraron yuxtapuestos al centro de la ciudad.

Sobre esta forma de crecimiento interviene un hecho de civilización, o, más exactamente, este hecho de civilización ha contribuido, sin duda, a la elaboración de la organización ecológica de la ciudad: en Irán, probablemente también en los otros países musulmanes, los hombres desempeñan un papel en los gastos de la familia, relativamente más importante que en los otros países. Así también la concentración de las actividades profesionales tiene un efecto directo sobre las tendencias de localización de las compras, y, por tanto, de localización del comercio al por menor. Es, sin duda, una de las razones de la tendencia aquí observada a una yuxtaposición inmediata de los centros de negocios y de las concentraciones más importantes de tiendas. Pero en el momento en que el centro llega a estar sobrecargado hasta el punto de que ya no se puede circular por él, intervienen otros factores que se encontrarán más adelante.

Esta relación de la sociedad urbana con su espacio determina la aparición de unas plusvalías fundiarias de emplazamiento comercial particularmente elevadas en el centro de la ciudad. Estas plusvalías de emplazamiento central afectan a las grandes avenidas que cruzan el núcleo administrativo y de negocios, a algunas calles que afluyen a las avenidas, y al Bazar. Sin embargo, en este último, las plusvalías tienen (relativamente), más que en cualquier otro lugar de la ciudad, una forma distinta a la de los precios de los terrenos propiamente dichos. Por esto el Bazar no aparece como una zona en la que el precio de las fachadas a las avenidas y a las calles principales sea muy elevado.

Dos categorías sociales, los propietarios del suelo y los propietarios de locales comerciales, se disputan la apropiación de las plusvalías de emplazamiento comercial. Según la relación regional de las fuerzas entre las dos categorías, el valor aparece principalmente sea bajo forma del precio de los terrenos, sea bajo la de los traspasos.

Las plusvalías de emplazamiento comercial no son el resultado ni de los derechos ni de la actividad de ningún particular, propietario o comerciante. Resultan de la actividad colectiva. Pero en una sociedad que no reconoce el hecho colectivo, los

individuos y las categorías sociales que éstos forman entran en competición para asegurarse la posesión de los valores creados por esta misma sociedad. Las tensiones sociales alrededor de las plusvalías de emplazamiento comercial son, de esta forma, vecinas de los negocios que se evocarán más adelante, a los que ha dado lugar la apropiación de los «terrenos muertos» a medida que se extendía la ciudad.

En el caso de solares libres y debidamente apropiados y registrados ninguna fuerza social contesta los derechos de los propietarios sobre las plusvalías, de ahí la pretensión de éstos a las plusvalías de emplazamiento comercial cuando el solar sea edificado.

El comerciante, por su parte, es el intermediario a través del cual la plusvalía de emplazamiento potencial se convierte en plusvalía real; además, ve aumentar cada día su clientela y sus ganancias, debido al creciente interés colectivo que supone el emplazamiento; tiene pues tendencia a atribuirse el origen de las plusvalías y a conservar su valor. Según él la clientela ha aumentado gracias a sus cualidades de comerciante y cuando se marcha pretende recuperar el resultado de sus esfuerzos bajo forma de traspaso *(Sarghofli)*.

La historia de los alquileres comerciales en Teherán pone de manifiesto el enfrentamiento de las dos categorías sociales y de sus pretensiones rivales. Cuando se realizó el cambio de orientación del crecimiento demográfico de la capital y en los años siguientes, de 1306 (1927-1928) a 1316 (1937-1938), los propietarios se apropiaron de las plusvalías de emplazamiento mediante la subida de los alquileres. Por este sistema arrancaron a los comerciantes las ganancias suplementarias percibidas gracias a la creciente afluencia de población.

Esta carrera de alquileres al alza provoca el descontento de los comerciantes. Los conflictos entre propietarios e inquilinos se hacen más numerosos. Para resolver estas dificultades la ley de 1317 (1938-1939) sobre los alquileres, primer instrumento legal de defensa de los inquilinos, los fija al nivel de 1315 (1936-37).[7] Así se detiene el aumento de los alquileres; lo será de nuevo en 1321 (1942-43) a través de una nueva reglamentación sobre el conjunto de los precios.

Sin embargo, el hecho de que se fijen los alquileres no hace desaparecer la plusvalía de emplazamiento. Si el propietario ya no puede pretenderla, el inquilino se la apropia: los traspasos aparecen en los años posteriores a 1317 (1938-39).[8] Los comerciantes exigen al ceder sus tiendas una suma considerada como el valor de la clientela, es decir, la capitalización de las ventajas del emplazamiento.

El traspaso aparece entonces como «ilegal», «en contradicción con el derecho del propietario». Los propietarios, en efecto, ya no pueden disponer en adelante de sus terrenos edificados sin pagar los traspasos o sin proporcionar a cambio un bien de servicio equivalente; hacia 1324 (1945-46) reaccionan. La ley sobre la revisión de los alquileres de los bienes inmuebles (Mehr 1324/Octubre 1945) fija los alquileres al nivel de 1321 (1942-1943), pero sólo alcanza a los inmuebles construidos antes de 1324 (1945-46); además es interpretada de tal manera que el alquiler del inmueble construido en el lugar de un inmueble antiguo queda libre; por otra parte da al propietario el derecho de ocupar de nuevo los locales alquilados al expirar el arrendamiento sin tener que pagar el derecho de traspaso que sigue siendo considerado ilegal.

Los comerciantes se oponen colectivamente a la aplicación de la ley; las manifestaciones impiden la ejecución de las órdenes de expulsión. Estando en juego la seguridad pública, el artículo de la ley relativo al derecho del propietario a ocupar de nuevo sus locales se ve prácticamente abandonado. Los comerciantes siguen siendo dueños de las tiendas. Esta evolución de las relaciones sociales ha marcado diferentemente a las partes antiguas y nuevas de la ciudad.

En la ciudad antigua y especialmente en el Bazar, los alquileres se fijan a un nivel muy bajo. Los propietarios sólo perciben de sus bienes una renta ínfima y no pueden ocuparlos de nuevo a causa de los traspasos que exige el comerciante. La propiedad inmobiliaria queda congelada, se encuentra en la situación de una fundación *(vaqf)* que deja a su beneficiario una pequeña renta fija con incapacidad jurídica de venta. De esta forma el suelo prácticamente no tiene valor en el Bazar: no es objeto de transacciones, solamente hay compraventa de traspaso entre los comerciantes. La descomposición de las relaciones sociales entre propietarios e inquilinos acarrea la descomposi-

7. De hecho, el aumento de los alquileres es general; la ley de 1315 (1936-37) y las leyes posteriores, se referían a los alquileres de locales comerciales y de viviendas. Aquí, sólo nos ocupamos de la evolución de las relaciones sociales derivadas de las plusvalías de emplazamiento comercial. Los problemas de la plusvalía general del suelo urbano son diferentes.

8. O más exactamente, aparecen como un hecho social generalizado y masivo. En efecto, la tendencia a la apropiación por el comerciante del valor del emplazamiento comercial bajo la forma de traspaso, es antigua, principalmente en los casos en que la tienda era un bien de fundación *(Vaqf)*. Sin embargo, el traspaso era violentamente combatido por las autoridades religiosas que veían en él un ingreso cuya fuente no se encontraba ni en la actividad, ni en la propiedad, y que, por el contrario, limitaba los derechos del propietario.

ción del paisaje. El propietario, debido al nivel medio de los alquileres en el Bazar y del precio que debería pagar para recuperarlos, se desinteresa de sus bienes inmuebles: las construcciones se degradan y cada vez están más inadaptadas a su función sin que él intervenga. Los inquilinos por su parte no pueden iniciar nada sin el consentimiento del propietario, y éste lo rehusa a menos que se les restablezcan unos derechos que estima perjudicados.

En las zonas nuevas de la ciudad donde la construcción es posterior a las regulaciones de los alquileres, éstos han podido seguir mejor el aumento del valor de emplazamiento comercial y los propietarios se han desinteresado menos de sus bienes. No obstante, aunque menos considerable que en el Bazar, el retraso de los alquileres es importante y sigue siendo compensado por los traspasos. Los propietarios de inmuebles comerciales nuevos no pueden, en razón del modelo establecido sobre el nivel de los alquileres, recuperar por este medio el valor del emplazamiento, por lo que han adquirido la costumbre de exigir ellos mismos el pago de un traspaso antes de la entrada en los locales. Así todos esperan obtener sus ventajas. El propietario, gracias al traspaso, se ve reembolsado inmediatamente o por adelantado del precio del suelo y de la construcción, es decir, que percibe la plusvalía de emplazamiento adquirida en el momento de la venta (comprendiendo, ciertamente una parte de anticipo). El inquilino conserva para sí las plusvalías futuras.

La ley de 1339 (1960-61), llamada «Propietarios e inquilinos», supone un nuevo esfuerzo de los propietarios para arrancar a los comerciantes las plusvalías de emplazamiento comercial. La ley de 1324 (1945-1946) es revocada, los alquileres pueden modificarse mediante acuerdo entre las partes o mediante intervención del tribunal de recursos urgentes, debiendo adaptarse los ajustes al movimiento de los precios de los terrenos. Bajo ciertas condiciones, el propietario se ve confinado en su derecho de ocupar de nuevo sus locales.

El comerciante despojado tiene derecho al pago de un traspaso cuya legalidad es reconocida en adelante.

Sin embargo, el importe de este traspaso se fija en el equivalente de cinco años de alquiler, débil cantidad en relación a los precios reales de los traspasos, pero que resulta menos desfavorable en las zonas periféricas de la ciudad que en las centrales. Así se favorece, relativamente, a los comerciantes pobres; de manera que, gracias a su neutralidad, estén más capacitados para arrebatar a los comerciantes ricos las plusvalías de emplazamiento de que se han apoderado durante el crecimiento.

La historia de las relaciones entre propietarios fundiarios y comerciantes demuestra, así, que existe una relación de compensación entre los precios de los alquileres y los precios de los traspasos. La debilidad de los primeros en relación al nivel alcanzado por el valor de emplazamiento determina la importancia de los segundos.

A partir de esto, el precio de los terrenos puede entenderse de dos formas:

Un «precio bajo*» que se define por la capitalización sobre unos 10 años del precio total de los alquileres de la parcela, pero:

a) disminuido de la parte de estos alquileres que corresponde al valor del inmueble en su estado actual (en la medida en que este estado es debido al propietario);[9]

b) aumentado con la parte de las plusvalías que el propietario se estima capaz de percibir en los años siguientes, sea por el sistema de los alquileres, sea por el de los traspasos. El precio así calculado sale al mercado a un precio unitario por tramo de calle o avenida. Este «precio bajo» es el precio oficial definido por la ley fiscal de impuestos sobre terrenos; no puede ser de otra forma a partir del momento en que la ley reconoce los traspasos y en que el precio medio de los alquileres no puede recuperar su retraso a causa de los hábitos adquridos a lo largo de los últimos 25 años.

La reglamentación puesta en vigor, que liga el movimiento de los alquileres al precio del suelo, constituye aparentemente un círculo vicioso puesto que el precio del suelo está ligado al precio de los alquileres que eran fijos, en principio, hasta ahora; de hecho, permite a los propietarios fundiarios, si la relación de fuerzas les es favorable, percibir las plusvalías futuras a través del alquiler, dado que el aumento de los precios de los terrenos estará determinado en el futuro por sus previsiones sobre los beneficios inmobiliarios y que estas previsiones tendrán tanta mayor tendencia a crecer cuanto que queda asegurado por la ley que el

* N. del T.: «petit prix» en el original.

9. Es decir, que el valor del inmueble está disminuido pqr el valor de las obras que el inquilino le ha hecho realizar.

** N. del T.: «grand prix» en el original.

10. «Precio bajo» y «precio alto» aparecen claramente si comparamos dos parcelas idénticas, pero que la una está edificada para usos comerciales y la otra no. Por ejemplo, en una gran avenida comercial, una parcela edificada para usos no comerciales vale 100 000 riales el m²; una parcela contigua ocupada por un comercio se vende, en el caso de que no haya que abonar el traspaso, por menos de la mitad del precio precedente.

11. Anexo II.

precio de los alquileres las seguirá.

Sin embargo, el «precio bajo» no constituye más que una parte del precio real; el nuevo propietario no puede ejercer sus derechos sobre el terreno si éste está gravado con un traspaso. Una compra efectiva supone pues que sea pagado además del «precio bajo» tal como ha sido definido, el precio de los traspasos reales o potenciales, según que la parcela esté edificada con destino comercial, o bien con destino a vivienda, o sin edificar. Un «precio alto**» se define como aquel en el cual el precio de los traspasos reales o potenciales tiene en cuenta las tendencias al aumento del valor de emplazamiento, de las técnicas susceptibles de multiplicarla y de la parte de esta plusvalía susceptible de ser retenida en el traspaso.[10]

La relación entre alquiler, o sea «precio bajo», y traspaso podrá así variar en el futuro como lo ha hecho en el pasado. Varía también, como se ha visto, en el espacio en función de las regulaciones estatales y de la relación de fuerzas entre propietarios de suelo y comerciantes. En el año 1338 (1959-60), si la correlación entre el importe del precio del suelo (precio bajo) y el traspaso es débil para un conjunto de datos correspondientes principalmente a las zonas centrales de la ciudad, se ve cómo aparecen dos grupos geográficamente limitados: uno, el Bazar, donde el traspaso es, en relación al precio del alquiler, más elevado que en la relación media calculada; y el otro, avenida Ferdowsi, Saadi, Isalambul, Sha Reza, etc., donde es relativamente más débil.[11]

La plusvalía de emplazamiento central afecta a un área particular de la ciudad, pero en ésta no afecta ni a todos los terrenos ni siquiera a todas las vías; sólo aparece en algunas de éstas. Esta selección no se puede explicar ni por el paisaje ni por la estructura viaria actual.

Las calles comerciales lo mismo son unas calles estrechas donde la circulación es difícil (el Bazar sólo es accesible con coches de caballos, Lalezar, etc.) que amplias avenidas con mucha circulación (Saadi, Ferdowsi, etc.) sin que existan por lo demás diferencias absolutas de función correspondientes a las diferencias de paisaje. Se podría, ciertamente, señalar que las vías estrechas están más dedicadas al comercio al por menor, las avenidas a los «negocios», a la vez que las primeras suelen ser con frecuencia vías de circulación peatonal, y las segundas vías de gran circulación rodada. Pero el alcance de esta distinción es limitado: muchas sedes comerciales están todavía situadas en el Bazar; por el contrario la avenida Islambul está invadida por el comercio al por menor y por los peatones. En cualquier caso, en el núcleo urbano, ni todas las vías estrechas ni todas las vías anchas tienen un mismo interés comercial (por ejemplo, en el Bazar al alejarse de ciertas vías privilegiadas, el valor de emplazamiento baja muy rápidamente).

La organización actual de las vías de la capital tampoco puede explicar la especialización de algunas de ellas; los lugares, en la estructura, parecen con frecuencia intercambiables, hasta el punto de que en el caso de mantenerse en una observación sincrónica se llegaría a explicar la localización exacta de los elementos del núcleo urbano a través de las corrientes de población, y estas últimas por las primeras.

De hecho el tejido urbano es el producto de una historia, su estructura sólo puede explicarse genéticamente; esto es cierto, como se ha visto, para la localización general del núcleo urbano; también es cierto, como se verá, para la morfología general de la ciudad y también para la distribución de las funciones en las vías que atraviesan el núcleo urbano. De manera general, esta distribución ha sido determinada al principio por unos pocos puntos: las puertas de la ciudad antigua y la plaza Sabzé Meidan, punto de contacto entre la red de vías nacionales con funciones políticas y económicas y el *Ark* donde residía el príncipe, es decir, entre el país y la autoridad que lo regía. Más tarde el núcleo urbano ha incorporado en su movimiento las vías determinadas por su origen (Sabzé Meidan) y el desplazamiento de las zonas residenciales considerado en sus diversas fases. Más adelante se tratará de nuevo de este movimiento.

Una vez fijados, los grandes ejes del núcleo urbano condicionan, a su vez, en el curso del crecimiento y por razones particulares, la aparición de plusvalías en otros puntos o de plusvalías suplementarias.

Es el caso de las vías que establecen una comunicación entre dos arterias principales. Así entre la avenida Ferdowsi, la calle Lalezar y la avenida Saadi: la calle Berlín, por ejemplo, es la comunicación

12. Precios reales y no precios del Ministerio de Hacienda.

más directa entre las ventanillas del Banco Nacional (avenida Ferdowsi) y una de las principales calles comerciales de la capital (Lalezar); se prolonga con las calles Rafahi y Mehran hasta la plaza Mokhber-od-Dowle, uno de los cruces más animados (sobre la avenida Saadi). Su emplazamiento es comparable al de la calle Beinol Haramein en el Bazar, cuyo valor de emplazamiento comercial está determinado por la relación que establece entre los dos grandes corredores comerciales (Bazaré Mesgarha y Bazaré Bazzazha) situados entre la antigua y la nueva mezquita del Viernes.

De igual forma, y sin que exista esta función de comunicación, en las calles que convergen con las grandes vías comerciales, los puntos más próximos a éstas sacan partido de tal proximidad. A partir de estos puntos, el valor de emplazamiento decrece más o menos rápidamente según las características de la calle convergente: longitud, salida por el otro extremo, anchura, utilización de las aceras, etc. Decrece especialmente de prisa cuando se trata de una calle sin salida; los ejemplos son muy abundantes en la zona del Bazar.

De las dos observaciones precedentes se desprende el hecho de que el cruce de dos avenidas o calles comerciales tiene un valor de emplazamiento mayor que las propias avenidas o calles.

Los precios oficiales de los terrenos atribuyen a los cruces de avenidas un valor superior en un 20 % al de la vía más cara que desemboca en el cruce. Sin embargo, las diferencias pueden ser mucho más importantes. Por ejemplo, los emplazamientos de las tiendas que dan directamente sobre *Tchahar-Sough* (la encrucijada más importante del Bazar) son un 20 % más caros que los de las tiendas inmediatamente contiguas, y siguen decreciendo de tienda en tienda hasta que la tasa de decrecimiento disminuye también con la distancia.

La «bolsa», en cuanto sistema de organización de las tiendas, aparece, en cambio, como un hecho social independiente de las determinaciones de la situación comercial, aunque adjunta a las grandes vías comerciales. La bolsa es un conjunto de tiendas de un mismo tipo agrupadas geográficamente; su origen es mal conocido y su función no aparece muy claramente; su existencia está ligada a un modelo de percepción del espacio y juega un papel en la fijación de los precios. Las bolsas son centros especialmente atractivos para la población. Así el valor de emplazamiento comercial a lo largo de las *Dallan, Dasté,* pasajes, calles y avenidas donde se han instalado, es más importante que en otras partes hasta el punto de que un comercio cuya actividad sea de otro tipo no tiene interés en instalarse allí dado que el traspaso que debería pagar no estaría compensado por los beneficios que sacaría de su situación.

Las pluvalías de emplazamiento central, lo mismo que la plusvalía de emplazamiento comercial, conciernen solamente a la fachada de la vía, es decir, a los terrenos inmediatamente accesibles a los transeúntes.

Sin embargo, la profundidad afectada por la fachada varía según la técnica de construcción, y ésta está condicionada por la demanda local de emplazamientos comerciales y el estatuto jurídico del suelo.

Cuando el modelo de utilización del suelo es la tienda paralela a la vía, la franja afectada por la plusvalía es estrecha, y el precio del suelo baja luego bruscamente. Así, en la avenida Islambul, el precio del suelo puede alcanzar los 100 000 rials el m^2 en los primeros 10 metros (terreno libre de traspaso). Luego desciende a 10 000 rials, y se estabiliza en 5 000 rials aproximadamente en el interior de manzana.[12]

La técnica del «pasaje» bajo sus diversas apelaciones permite extender la profundidad de la franja afectada por el valor de emplazamiento. Sin embargo, la implantación del pasaje en una estructura catastral antigua precisa de una modificación del parcelario y por tanto de cierta maleabilidad en la sociedad que representa. En todo caso las modificaciones del paisaje son más frecuentes en las zonas nuevas de la ciudad que en las antiguas, donde las relaciones sociales se han deteriorado.

Por otra parte, la creación de un pasaje solamente tiene interés cuando sí existe una fuerte demanda localizada, no satisfecha, de emplazamientos comerciales. Igualmente el *building* de uso comercial no se hace necesario, ni posible, más que cuando la presión de la demanda sobre los emplazamientos centrales lo convierte en una operación interesante gracias a la multiplicación del valor de emplazamiento del suelo por el número de plantas.



Sin embargo, el inicio de la modificación del paisaje tiene, inversamente, un efecto sobre el valor de emplazamiento. Las posibilidades de plusvalías suplementarias, debidas a la introducción de la nueva técnica, provocan, al menos en un clima especulativo, el aumento de los precios medios.

Se podría ir más lejos en el detalle del análisis de la formación de la plusvalía de emplazamiento comercial. Se debería señalar, principalmente, cómo la estructura localizada del gasto (relación de gastos por centros de mercado en los distintos lugares en que se realizan) y sus modificaciones, ligadas a las condiciones complejas de la vida cotidiana de las familias, crea una plusvalía suplementaria sobre tal o cual tienda de una agrupación comercial, sea por el hecho de que a cada centro no corresponde un número exacto de tiendas medias, sea por el hecho del déficit en la cantidad y la distribución de los puntos de venta. Sólo después de estos análisis se podría hablar de la «clientela» de cada comerciante como un hecho privado. Pero entonces, si la «clientela» concede importancia a las relaciones personales que el comerciante mantiene con sus compradores, es difícil comprender cómo se podrían transmitir estas relaciones mediante una transacción.

El núcleo urbano es el lugar y la dimensión espacial de múltiples relaciones colectivas: relaciones de administración, relaciones de negocios, relaciones comerciales (transacciones al por menor), etc.; afecta a la ciudad y al conjunto de su área de influencia. Su historia es la de estas relaciones y aumenta a la vez que aumentan las funciones de la ciudad y la población urbana.

El valor social de los emplazamientos centrales no es la obra de los individuos como tampoco es obra de las categorías sociales: propietarios, comerciantes, o incluso población urbana considerada como suma de individuos, sino que es la consecuencia de las relaciones entre los individuos y las categorías sociales que forman la sociedad urbana y la sociedad dominada por la ciudad. Expresa una relación social, una actividad social —o la sociedad en algunas de sus actividades—. El valor de emplazamiento central —lo mismo que el valor de emplazamiento comercial— pertenece, pues, a la sociedad (y además no solamente a la sociedad urbana), no en tanto que suma de individuos, sino en tanto que agrupación animada y dinámica.

A partir de aquí, la privatización del valor social de emplazamiento central, y su transformación corolaria en valor monetario, falsea el juego de la sociedad; lo falsea más todavía si categorías sociales distintas entran en competición para apropiárselo. La privatización priva a la sociedad, y a los mismos beneficiarios de la privatización, de un paisaje material adaptado a las necesidades.

Las plusvalías percibidas por los propietarios fundiarios o por los comerciantes quedan adheridas a las parcelas y a los «pases» ocupados por ellos. A partir de ello las parcelas, los «pases» y su organización espacial son inamovibles incluso cuando su no-funcionalidad se convierte en un estorbo cotidiano padecido por todos: el Bazar es un caso límite, el nuevo centro (espacio comprendido entre las avenidas Ferdowsi, Islambul, Saadi y la plaza Tup Khané) no puede, actualmente, pasar por una zona funcionalmente adaptada.

El acopio del valor social de emplazamiento central realizado por unos individuos inmobiliza el paisaje, esclerotiza la estructura catastral, impidiéndole modificarse al ritmo de los cambios en las necesidades de la actividad colectiva. Es, además, un obstáculo o un freno al desplazamiento, a la extensión o a la división del núcleo urbano. Los individuos o las categorías privilegiadas presionan cerca de los poderes públicos para evitar estas modificaciones. Así se explica el mantenimiento de una organización urbana extremadamente centralizada a pesar de su actual inadaptación.

El núcleo de negocios no está determinado, solamente, por su necesaria función como centro de ciertas actividades sociales; también lo está en su paisaje, y en su progresión por la apropiación de las plusvalías de emplazamiento, es decir, por la estructura social considerada a otro nivel. De esta manera, se hace evidente que la privatización del valor de emplazamiento central tiene, finalmente, un efecto sobre el total de este valor a través de la escasez organizada de los emplazamientos.

La plusvalía creada por la sociedad mediante su actividad es acaparada; la masa de individuos que participan de estas relaciones sigue siendo extranjera dentro del espacio por donde circula y participa en

13. Vid, por ejemplo, G. Rullière, *Localisation et Rytmes de l'activité agricole. Essai d'analyse économique de la notion de structure agricole*, Paris, Armand Colin, collection «Etudes et mémoires» du Centre d'Etudes Economiques, 1956.

la actividad colectiva. Al mismo tiempo la plusvalía es inmovilizada y ya no puede servir para la transformación del paisaje puesto que está adherida a algo acabado y no a unas relaciones sociales en desarrollo.

II. La plusvalía general urbana

Existe una estrecha relación entre las zonas centrales de la ciudad afectadas por la plusvalía especial del terreno y las zonas periféricas; son inseparables. Las zonas centrales representan la dimensión geográfica del polo más importante (político, administrativo, económico) de la nación y de la ciudad; las zonas periféricas sólo existen en razón de las primeras, pero que, sin embargo, le son necesarias.

En una primera etapa, la de la ciudad mercado central y capital administrativa, las zonas periféricas tienen el único objeto de proporcionar población activa a las zonas centrales, desempeñando, en los diversos sectores de actividad y en los diversos grados de éstos, las funciones de dominio de la ciudad. En una segunda etapa su papel se complica por el hecho de que la población residencial supone un mercado importante para dar salida a los productos elaborados, y en consecuencia atrae a las empresas de transformación de productos. Desde este momento algunas de las zonas periféricas se convierten además en áreas de localización de la industria y de la vivienda de la población industrial.

Dada la relación, que hemos evocado sucintamente, entre centro y periferia, ¿qué factores intervendrán en la formación del suelo periférico en el transcurso del crecimiento urbano?

1. Esquema estático de la relación entre centro urbano y zonas periféricas

Tracemos, en primer lugar, una figura abstracta inspirada en el punto de partida de las teorías sobre la localización de los cultivos.[13] Consideremos el caso teórico de una capital definida así: está previsto, o existe un centro administrativo y comercial, único proveedor de bienes de consumo y de puestos de trabajo, concentrado en el punto central de un terreno amplio y homogéneo que ofrece en todos los puntos idénticas facilidades para la construcción y el hábitat, es decir, que principalmente es llano y dispone uniformemente del mismo equipamiento y de iguales condiciones climáticas. Alrededor del centro se extiende una red viaria también homogénea, es decir, que permite trasladarse al centro en un tiempo idéntico desde todos los puntos equidistantes del centro utilizando un mismo medio de transporte que se supone único y al alcance de todos. Supongamos, además, que la población afluye bruscamente para ocupar las zonas residenciales y los empleos en las actividades centrales. En tales condiciones los emplazamientos más próximos a las zonas centrales son los más codiciados, puesto que permiten ahorrar tiempo en los desplazamientos de trabajo y de compras y evitan los gastos de transporte. Sus ocupantes gozan de unas ventajas relativas de situación. Mediante la competencia que surge entre los usuarios, los propietarios fundiarios tratan de transformar las ventajas relativas en rentas relativas de situación que se capitalizan sobre el valor de los terrenos. A partir de lo cual la distribución de los precios del suelo en las zonas periféricas decrece regularmente desde el centro con la misma diferencia en todas direcciones, es decir, que las curvas isoprecios tienen una forma circular alrededor del centro de actividad.

Los supuestos de este esquema son puramente teóricos y no se verifican, sin duda, en ninguna ciudad; de aquí el asombro ante la regularidad, al menos relativa, de la distribución de los precios en Teherán.

En conjunto las curvas isoprecios, aunque unas más que otras, se aproximan a unas formas circulares concéntricas.

¿Significa esto que Teherán está próximo al caso de la ciudad teórica imaginada? Tiene, en efecto, algunas de sus características: extensión en un terreno llano y de composición muy homogénea, rápido crecimiento y un centro urbano único.

En realidad la semejanza es limitada, puesto que el centro de las curvas isoprecios (precio de los interiores de manzanas) no se sitúa en el núcleo central sino al Noroeste de las zonas centrales de actividad de la capital, que se prolongan en dirección Norte-Sur por ambos lados de la plaza Tup-Khané.

14. La proposición es cierta, según sea el nivel de generalización en que nos situemos. Un análisis más detallado nos mostraría que la «distancia-tiempo», es diferente de la distancia. Las curvas isocronas siguen las vías de comunicación, formando islotes, a una distancia métrica igual del centro urbano alrededor de las estaciones de los transportes públicos; también se puede tener interés en vivir en las proximidades del «origen de una línea» con el fin de «asegurarse un asiento».

¿Se puede deducir de esto entonces que el precio de los terrenos residenciales es independiente del emplazamiento del centro urbano, es decir, que el factor distancia no interviene? No parece probable. Cualesquiera que sean los medios de desplazamiento utilizados y las condiciones de la extensión urbana, la distancia siempre significa tiempo y por tanto hay interés en acortarla.[14] Pero si el espacio sobre el que se extiende la ciudad no es un espacio homogéneo, la búsqueda de la proximidad del centro, como factor de localización y de formación del precio del suelo, se combina con otros factores y otras necesidades. Pero, a pesar de un rápido crecimiento en el transcurso de los últimos treinta años, Teherán no es una ciudad nueva. En 1920 tenía ya una morfología diferenciada; a pesar de una cierta homogeneidad en las condiciones naturales del área de expansión, existen diferencias en estas condiciones, especialmente en los microclimas. Sin embargo, no se pueden reintroducir los datos ecológicos y los datos naturales en una construcción intemporal No es una sociedad abstracta y finita la que se sitúa en relación a estos datos, sino una sociedad concreta y en movimiento. Las necesidades evolucionan, las aspiraciones colectivas se transforman, los instrumentos técnicos varían. En cada época la sociedad se sitúa en relación con su pasado inmovilizado en una morfología, lo transforma y le añade nuevas capas producto de su actividad.

A continuación vamos a procurar construir un esquema socio-histórico explicativo de la morfología general y de la ecología de los precios regionales de Teherán.

2. Factores económico-sociales de la evolución de las formas urbanas

A finales del siglo XIX y principios del XX, se produce en Teherán un cambio fundamental en la estructura social. Se trata de la transición de la organización por clanes a la organización por clases.

A un determinado nivel, la ocupación de la ciudad en el siglo XIX es indiferenciada. Las mansiones aristocráticas, rodeadas de barrios reservados para sus siervos, se situaban en la zona rodeada por la primera muralla. Esta distribución estaba ligada a la estructura y al tipo de administración del Estado feudal.

A principios del siglo XX, y sobre todo a partir de 1922, la creación, primero lenta y después acelerada, del Estado burocrático centralizado transforma la estructura social. Aunque la elección de los funcionarios se realice a través de las relaciones personales y que en el seno de la administración se creen grupos según el modelo del clan, la estabilidad en el empleo provoca la aparición de clases intermedias, superior e inferior, y, por reacción, la división de la sociedad en clases distinguidas no por estar ligadas a una familia dirigente, sino por la función social y por el nivel de sus ingresos. En adelante el suelo urbano se repartirá entre estas agrupaciones horizontales y no entre unos clanes con relaciones verticales; su pertenencia a una u otra clase está determinada, a partir de este momento, por el precio y éste se establece en función de las necesidades manifestadas en el mercado.

Además, estas necesidades cambian, incluso de forma muy rápida entre las clases superiores, en contacto con las sociedades desarrolladas de Occidente; estas clases superiores disfrutan de ingresos elevados que les permiten satisfacer las necesidades individuales y disponen del poder público para satisfacer las que son colectivas. Por el contrario, la población proletaria y sub-proletaria se ve frenada en el desarrollo de sus aspiraciones por la ausencia de contacto y en el desarrollo de las satisfacciones por la pobreza y la falta de medios de presión sobre el poder.

La evolución de las formas arquitectónicas utilizadas por las capas superiores es un índice notable de la evolución de las necesidades. En el espacio de 30 años la casa pasa del modelo tradicional —casa cerrada sobre un patio y dividida en exterior e interior *(biroun-andaroun)* al modelo más lujoso de las zonas residenciales de los países avanzados, pasando principalmente por el modelo Pahlavi inspirado en la arquitectura Sasánida. En el mismo intervalo, la casa obrera, suponiendo que se puede hablar de «casa» cuando la vivienda familiar se reduce a una habitación, ha cambiado muy poco en su conjunto.

Por otra parte mientras que las necesidades evolucionan, las áreas ocupadas antiguamente se degradan. Así pues, la degradación del espacio construido tiene un efecto distinto según se trate de una ciudad en crecimiento o de una ciudad que progresa poco o que no progresa en absoluto. En una ciudad como ésta, encerrada dentro de los límites de sus murallas o simplemente ligada a un espacio colec-

tivo relativamente inmóvil, los particulares tienen interés en renovar el hábitat a medida que envejece y en readaptar funcionalmente las formas que, eventualmente, han caído en desuso. Así sucedió en Teherán al iniciarse la implantación de los Kadjars.[15]

No sucede lo mismo en una ciudad cuyos límites se han roto y que crece con rapidez. Resulta, entonces, más oneroso mantener o derribar para edificar de nuevo, que construir en un terreno nuevo; remodelar los antiguos sectores urbanos a partir de ahora inadaptados a las satisfacciones que se esperan obtener de la residencia, que construir otros totalmente nuevos sobre una nueva trama. Esto es especialmente cierto en Teherán donde la práctica de los pozos muertos para la evacuación de las aguas residuales mina el subsuelo y añade nuevas dificultades para la reconstrucción.

El interés por desplazar la construcción es todavía mayor en el caso en que la transformación de la ciudad es fruto de decisiones individuales. En efecto, en las nuevas zonas urbanas con una trama funcional (o más funcional), los propietarios de parcelas edificadas añaden a la renta constituida por el alquiler del terreno y del edificio una elevada plusvalía fundiaria anual que no están en condiciones de percibir en los sectores inadaptados que sólo pueden ser transformados mediante una decisión colectiva.

Sin embargo, los parajes y el equipamiento construidos anteriormente no son abandonados. La disparidad de medios económicos entre las clases sociales determina que la nueva construcción sólo es posible, o accesible, a las clases afortunadas. Los representantes de las categorías superiores e intermedias tienden, pues, a cambiar de residencia, y sus emplazamientos precedentes se abandonan, sin transformarlos, a la población pobre, degradándose sin remisión pero permitiendo, sin embargo, la percepción de unas rentas, lo cual hace que disminuya todavía más el interés por la reconstrucción. Estos antiguos emplazamientos inadaptados a las necesidades de sus nuevos ocupantes tienen además, en adelante, una función de deterioro social.

El sistema de ocupación de la vivienda se modifica, se pasa de un sistema de vivienda unifamiliar a un sistema plurifamiliar sin que la construcción sea adaptada a este cambio, mientras que las aspiraciones y modelos de conducta correspondientes a una ocupación unifamiliar subsisten. No se degrada solamente el paisaje material sino también las relaciones sociales.

Si, además, el alquiler de los edificios antiguos está fijado por la ley y por tanto retrasado respecto a la evolución de los precios, resulta, de hecho, que el gasto del alquiler dentro del presupuesto de las categorías sociales inferiores queda fijado a un nivel bajo. A partir de esto, no se frena solamente la reconstrucción en las zonas antiguas de la ciudad —otros factores la frenan también— sino que el volumen global de reconstrucción en el conjunto de la ciudad queda limitado debido al reducido importe del gasto del alquiler en los presupuestos de la población residente en la parte antigua de la ciudad. La congelación de los alquileres, aislada de un conjunto de medidas tendentes a una mejor distribución de los ingresos y a un aumento de los bienes inmobiliarios al alcance de todos, semejante en esto a muchas otras medidas «sociales», no tiene, en definitiva, otro efecto que el de establecer de forma más segura a la población pobre en un paisaje degradado y antifuncional y condenarla a concentrarse en él.

De hecho, la ventaja que para la población pobre supone la congelación de los alquileres es débil. Si bien los alquileres de las zonas antiguas de la ciudad son inferiores a los que devengarían en nuevas construcciones de igual *standing,* son en realidad bastante semejantes a ellos,[16] es decir, que los propietarios de un capital inmobiliario ya ampliamente amortizado siguen teniendo asegurados unos elevados ingresos debido a la escasez de nuevas construcciones de uso popular.

Por este conjunto de razones, el precio de los terrenos ocupados antiguamente por las categorías superiores, abandonados por éstas y destinados en adelante a la población pobre, baja relativamente o sube menos rápidamente que el de los nuevos terrenos sobre los que la ciudad se va extendiendo palmo a palmo. Incluso en el caso en que la diferencia de precios entre los sectores residenciales próximos al centro de negocios y los sectores periféricos convierta a la remodelación en una operación muy provechosa económicamente por las considerables plusvalías que haría surgir —por ejemplo, éste sería, actualmente, el caso del sector

15. Vid., Vladimir Minorsky, *op cit.*, cuando se refiere a los relatos de los viajeros.

16. El alquiler medio de una vivienda de una habitación, era, en Teherán, en 1338 (1959-60), de 344 riales (Banca Melli Iran —*Economic Research Department, Survey of Average Monthly Rents in 32 cities in Iran*— Roneo, Esfand 1338). La mayor parte de estas viviendas se encontraban en las partes antiguas de la ciudad; el valor teórico correspondiente del bien inmobiliario (corrientemente se admite. como tasa del alquiler anual el 12 por 100) es de 34 400 riales. El precio mínimo de la construcción (sin equipamientos) es de 1 500 Rls. el m^2, o sea, que para una pieza de 16 m^2, 24 000 Rls. El precio del terreno, a razón de 1 500 Rls. el m^2, y para una edificación de dos rellanos en los que el patio corresponde a una habitación: 12,5 m^2 de terreno, es de 18 750 Rls. O sea, en total, 42 750 Rls. como precio de la construcción de una habitación.

Oudladjan—, la operación no está al alcance de la iniciativa individual puesto que no es solamente la antigüedad de los edificios la que se pone en cuestión sino también su distribución sobre el suelo. La operación sólo puede ser colectiva y precisa de unas instituciones apropiadas, pero, si el hecho colectivo solamente es reconocido bajo forma de un Estado cuyas relaciones con la población son inseguras, la remodelación se enfrenta con enormes dificultades o es prácticamente imposible. A partir de este momento el deterioro de la sociedad global aparece en el deterioro de la trama urbana.

Así, bajo el efecto de la evolución de las necesidades, de la degradación y el deterioro de los sectores urbanos antiguos, las zonas residenciales cuyos precios son más elevados tienden a alejarse del centro de actividad. Teóricamente se debería tener entonces, al cabo de un cierto tiempo, un esquema tal que los precios siempre varíen con la distancia, es decir, que las curvas de isoprecio sean siempre circulares y concéntricas; se elevarían desde el centro urbano a la inmediata periferia para descender después a medida que crece la distancia. El anillo de los precios elevados debería también con el tiempo separarse cada vez más del centro.

Una figura como ésta es todavía abstracta, supone que todas las posiciones alrededor de los antiguos emplazamientos son idénticas, y que las necesidades experimentadas por los representantes de las diversas categorías sociales son solamente individuales y no tienen una dimensión colectiva. Si se verificasen estas condiciones, las familias con rentas elevadas se instalarían, en efecto, en cada período, en la periferia de las zonas ya urbanizadas, y las familias con rentas más bajas lo harían a la vez en las zonas abandonadas y en las zonas más alejadas en que el precio es más bajo, es decir, que se tedría al mismo tiempo una distribución circular filiforme de las categorías favorecidas, puesto que son poco numerosas, y un constante solapamiento de las áreas que éstas ocupan con las ocupadas por la población pobre. Pero, de hecho, una sociedad dividida en clases no experimenta solamente unas necesidades individuales (tamaño de la parcela, arquitectura de la casa, etcétera), sino también unas necesidades colectivas relativas a la red viaria, a la fisonomía de la calle, al equipamiento comercial, al aislamiento de las otras categorías sociales cuya presencia pone en cuestión, activa o pasivamente, los modelos de conducta y la misma fisonomía de la calle. De aquí que las áreas de posible desarrollo tiendan a dividirse en ejes de extensión especializados más o menos regulares. En Teherán, los factores de localización exacta de los sectores de extensión propios de cada categoría social que han incidido sobre los factores fundamentales de parcelación del espacio urbano, que acabamos de evocar, ponen de relieve el equipamiento y la historia del equipamiento de las zonas situadas alrededor de la ciudad antigua. Además, curiosamente, estos factores de localización han influido, en gran parte, en el mismo sentido.

3. Actualización de los factores económico-sociales en un espacio geográfico diferenciado

En Teherán, el volumen y la temperatura del aire son elementos esenciales de confort en el hábitat. Así, el clima de la llanura aluvial de piedemonte, donde está situada la capital, se caracteriza por la existencia de vientos frescos del Norte que suavizan los calores del verano. Al pasar por los sectores edificados, estas corrientes son frenadas y calentadas. Los terrenos que se encuentran al Norte de las partes ya edificadas ofrecen, pues, en el transcurso de la extensión urbana, mayores ventajas que los del Sur. Ésta es, actualmente, la principal razón reconocida del interés por la extensión hacia el Norte y de que los precios sean más elevados en esta zona. Es también, sin duda, una de las razones, sino la principal, por la que la aristocrática «ciudad de los jardines» —nacida a finales del XIX entre la primera y la segunda muralla— se extiende principalmente al Norte de la ciudad antigua. Pero esta extensión aristocrática del Norte, ocupó solamente la parte oriental de la zona comprendida entre las dos murallas; esto fue debido a las condiciones de abastecimiento de agua. Éstas son consideradas con frecuencia como uno de los elementos fundamentales del movimiento hacia el Norte del tejido urbano. En efecto, el agua, primero a través de los *Kanats* y después mediante conducciones, proviene como los vientos frescos del piedemonte donde se acumula en los sinclinales subterráneos; por tanto, era más seguro y preferible aprovecharla antes de que fuese acaparada y polucionada en su re-

17. La morfología urbana a finales del siglo XIX está descrita en el mapa ejecutado bajo la dirección de Abd-ol-Ghaffar Nadjm-ol-Molk en 1309 (1890), a escala 1:4 000.

18. Podemos admitir la hipótesis de V. Minorsky, de un desarrollo constante de la ciudad del Sur hacia el Norte. Sin embargo, la hipótesis es muy osada, ya que está basada en la interpretación de una indicación de Yakut. Cf., Vladimir Minorsky *op. cit.*

...ipo. ...se)

...dines aristocráticos y después por división de éstos, el Noroeste permanece largo tiempo desocupado

...a pr... el c...

...dines aristocráticos análogos a los del Noroeste.

La simultaneidad de la actuación de diversos factores es notable en estos sectores del Teherán antiguo: se podría señalar, además, que la zona del desarrollo aristocrático del Norte está también muy próxima al Ark, centro político, administrativo y militar en la época de los Kadjars.

...e profundi- ... podría ex- ... rrollo. De- ... mente, si, ... ón, los ba- ... ciudad ac- ... el interior ... muralla, en ... el parque

...se podido ... e contacto entre dos economías ...rales yuxtapuestas, entre el cultivo tradicional de los terrenos arcillosos, y en- ... vos arbus- ... viales pe- ... eventual ... histórico, ... el hecho ... ser un im- ... stribución ... a actividad ... a situarse ... o largo de ... encuentro ... l haría su- ... Bazar Haz- ... on su pro- ... al adminis- ... ió hacia el ... iones más ... t. La hipó- ... ca del pre- ... mercial la ciudad tendería a prolongarse hacia el Sur, lo cual permitiría, al cambiar de función, un movimiento hacia el Norte más propicio a la residencia.[18] Sea cual fuere este desarrollo antiguo, en el momento en que unas condiciones políticas generales hacen necesario un cambio en la organización del Estado, el movimiento de crecimiento de la capital derivado de la nueva situación se encuentra con un dato urbano diferenciado que se debe tener en cuenta. El régimen fundado por Sha Reza en los años 1920, siguiendo en esto las tendencias señaladas ya en tiempos de los Kadjars, escoge la avenida Sepa para instalar el nuevo centro político, administrativo y militar. Los edificios administrativos se concentran especialmente al Este de la avenida, cerca de la plaza Tup-Khané, en la prolongación misma del antiguo centro urbano en el que también se transformará el Ark, en el mismo centro de tres zonas constituidas: por la antigua ciudad, la extensión aristocrática del Noreste, y los terrenos libres del Noroeste valorizados por la construcción del canal de Karadj y por la realización de una magnífica red viaria. El régimen instala a su personal dirigente en un paisaje nuevo, separándolo así de la tradición y manifestando a través de la morfología urbana su voluntad de modernización.

A partir de ahora quedan fijados los grandes rasgos de la organización espacial de Teherán y, al mismo tiempo, la distribución de los precios de los terrenos que está ligada a ellos.

4. Morfología y dinamismo generales de Teherán

La ciudad moderna crece hacia el Norte a medida que los espacios ocupados precedentemente quedan anticuados, en su desplazamiento arrastra los precios más elevados de los terrenos residenciales, que de esta forma se alejan de la avenida Sepa, rodea las manzanas ocupadas desde más antiguo (sector de la calle Hadj Cheikn Hadi, parte

Oudladjan—, la operación no está al alcance de la iniciativa individual puesto que no es solamente la antigüedad de los edificios la que se pone en cuestión sino también su distribución sobre el suelo. La operación sólo puede ser colectiva y precisa de unas instituciones apropiadas, pero, si el hecho colectivo solamente es reconocido bajo forma de un Estado cuyas relaciones con la población son inseguras, la remodelación se enfrenta con enormes dificultades o es prácticamente imposible. A partir de este momento el deterioro de la sociedad global aparece en el deterioro de la trama urbana.

Así, bajo el efecto de la evolución de las necesidades, de la degradación y el deterioro de los sectores urbanos antiguos, las zonas residenciales cuyos precios son más elevados tienden a alejarse del centro de actividad. Teóricamente se debería tener entonces, al cabo de un cierto tiempo, un esquema tal que los precios siempre varíen con la distancia, es decir, que las curvas de isoprecio sean siempre circulares y concéntricas; se elevarían desde el centro urbano a la inmediata periferia para descender después a medida que crece la distancia. El anillo de los precios elevados debería también con el tiempo separarse cada vez más del centro.

Una figura como ésta es todavía abstracta, supone que todas las posiciones alrededor de los antiguos emplazamientos son idénticas, y que las necesidades experimentadas por los representantes de las diversas categorías sociales son solamente individuales y no tienen una dimensión colectiva. Si

se verific
las familia
instalarían
ríodo, en
ya urbaniz
rentas má
en las zon
zonas más
cio es ma
tedría al
bución cir
tegorías
son poco
te solapa
éstas ocu
la población pobre. Pero, de hecho, una sociedad dividida en clases no
experimen
sidades in
parcela, a
cétera), s
dades col
viaria, a l
equipamie
miento de
ciales cu
cuestión,
modelos
fisonomía
las áreas
tiendan a
tensión e
nos regul
tores de
sectores
cada cate
dido sobr
tales de parcelación del espacio urbano, que acabamos de evocar, ponen de relieve el equipamiento y la historia del equipamiento de las zonas situadas alrededor de la ciudad antigua. Además, curiosamente, estos factores de localización han influido, en gran parte, en el mismo sentido.

. Al p
ns.

se encuentran al Norte de las partes ya edificadas ofrecen, pues, en



frecuencia como uno de los elementos fundamentales del movimiento hacia el Norte del tejido urbano. En efecto, el agua, primero a través de los *Kanats* y después mediante conducciones, proviene como los vientos frescos del piedemonte donde se acumula en los sinclinales subterráneos; por tanto, era más seguro y preferible aprovecharla antes de que fuese acaparada y polucionada en su re-

17. La morfología urbana a finales del siglo XIX está descrita en el mapa ejecutado bajo la dirección de Abd-ol-Ghaffar Nadjm-ol-Molk en 1309 (1890), a escala 1:4 000.

18. Podemos admitir la hipótesis de V. Minorsky, de un desarrollo constante de la ciudad del Sur hacia el Norte. Sin embargo, la hipótesis es muy osada, ya que está basada en la interpretación de una indicación de Yakut. Cf., Vladimir Minorsky *op. cit.*

corrido a través de las zonas ya habitadas; esto supone un motivo más de interés para situarse cerca de las salidas de los Kanats, cuyo emplazamiento al Norte está determinado por el nivel de las capas de agua y por la pendiente necesaria a su curso. Sin embargo, el Este y el Oeste de los terrenos situados por encima de la antigua ciudad no estaban tan bien provistos de aguas de este tipo. Así, mientras que el Noreste se urbaniza primero alrededor de los jardines aristocráticos y después por división de éstos, el Noroeste permanece largo tiempo desocupado en gran parte.[17]

En cuanto al desarrollo del Sur, está determinado a la vez por el hecho de estar en contacto directo con la región agrícola de Teherán y rodeado de capas de arcilla utilizada para los ladrillos necesarios a la construcción; por tanto pasó a ser, entre las dos carreteras con dirección Sur, la zona de localización de la población obrera. El Sureste y el Suroeste permanecen durante largo tiempo ocupados por los campos. Al Este y al Oeste se desarrollan unos sectores urbanos cerca de las puertas de la primera muralla, en contacto con el campo y, sobre todo al Oeste, con los jardines aristocráticos análogos a los del Noroeste.

La simultaneidad de la actuación de diversos factores es notable en estos sectores del Teherán antiguo: se podría señalar, además, que la zona del desarrollo aristocrático del Norte está también muy próxima al Ark, centro político, administrativo y militar en la época de los Kadjars.

Un análisis histórico que profundizase más en el pasado podría explicar esta forma de desarrollo. Debería verificar, principalmente, si, como asegura la tradición, los barrios más antiguos de la ciudad actual estaban situados en el interior Noroeste de la primera muralla, en el sector que hoy ocupa el parque municipal (Park Chahr).

Esta implantación hubiese podido representar un punto de contacto entre dos economías rurales yuxtapuestas, entre el cultivo tradicional de los terrenos arcillosos, y entre los pastos o los cultivos arbustivos de los terrenos aluviales pedregosos. A partir de la eventual verificación de este hecho histórico, se debería demostrar si, el hecho de que Teherán pasase a ser un importante centro de redistribución en el país, determinó en la actividad comercial una tendencia a situarse cada vez más al Sur a lo largo de las carreteras saliendo al encuentro de las caravanas (lo cual haría suponer la extensión del Bazar Hazrati); y que más tarde, con su promoción al rango de capital administrativa, la ciudad se dirigió hacia el Norte en busca de situaciones más favorables para el hábitat. La hipótesis sería, que en la época del predominio de la función comercial la ciudad tendería a prolongarse hacia el Sur, lo cual permitiría, al cambiar de función, un movimiento hacia el Norte más propicio a la residencia.[18] Sea cual fuere este desarrollo antiguo, en el momento en que unas condiciones políticas generales hacen necesario un cambio en la organización del Estado, el movimiento de crecimiento de la capital derivado de la nueva situación se encuentra con un dato urbano diferenciado que se debe tener en cuenta. El régimen fundado por Sha Reza en los años 1920, siguiendo en esto las tendencias señaladas ya en tiempos de los Kadjars, escoge la avenida Sepa para instalar el nuevo centro político, administrativo y militar. Los edificios administrativos se concentran especialmente al Este de la avenida, cerca de la plaza Tup-Khané, en la prolongación misma del antiguo centro urbano en el que también se transformará el Ark, en el mismo centro de tres zonas constituidas: por la antigua ciudad, la extensión aristocrática del Noreste, y los terrenos libres del Noroeste valorizados por la construcción del canal de Karadj y por la realización de una magnífica red viaria. El régimen instala a su personal dirigente en un paisaje nuevo, separándolo así de la tradición y manifestando a través de la morfología urbana su voluntad de modernización.

A partir de ahora quedan fijados los grandes rasgos de la organización espacial de Teherán y, al mismo tiempo, la distribución de los precios de los terrenos que está ligada a ellos.

4. Morfología y dinamismo generales de Teherán

La ciudad moderna crece hacia el Norte a medida que los espacios ocupados precedentemente quedan anticuados, en su desplazamiento arrastra los precios más elevados de los terrenos residenciales, que de esta forma se alejan de la avenida Sepa, rodea las manzanas ocupadas desde más antiguo (sector de la calle Hadj Cheikn Hadi, parte

19. La extensión del núcleo central a costa de las zonas residenciales acomodadas ha sido destacado en el estudio sobre la Avenue des Champs-Elysées. L. Aufrère, Introduction à l'étude morphologique et démographique de l'Avenue des Champs-Elysées», *Annales de Géographie*, LIX, París, janv-fév., 1950, pp. 13-37.

20. Anexo I: Mapa de los «Precios de los terrenos con fachadas a las avenidas (Precios superiores a 5000 Rls.)», pág. 39.

21. Anexo I: Mapa de los «Precios de los terrenos con fachadas a las avenidas y precio de los interiores de manzana; comparación (diferencia entre el precio calculado y el precio real)», pág. 43.

22. Más adelante se explicará el porqué los precios en las arterias del núcleo de la antigua ciudad no eran más elevados.

alta de la avenida Ferdowsi), se desborda hacia el Este (al Norte de la avenida Sha Reza y de la zona aristocrática del XIX que es abandonada por anticuada a las poblaciones intermedias) y además arrastra al centro de negocios. Este último punto es importante y raras veces señalado; si bien la localización residencial está condicionada por la localización del centro administrativo y de negocios, es aquella la que al mismo tiempo orienta el movimiento de éste.

Las antiguas oficinas administrativas, especialmente las oficinas centrales, las sedes de los primeros bancos que se establecieron, los antiguos centros de negocios, no se desplazan a causa del capital inmobilizado en sus construcciones y de la resistencia de los modelos de percepción del espacio; al contrario de éstos, los organismos más jóvenes, nuevas delegaciones ministeriales, sedes de nuevas sociedades comerciales e industriales, equipamiento de tiendas de novedades o de lujo, se localizan en función de la residencia de las clases dirigentes y se desplazan con ellas.

En este movimiento se percibe, al menos en las nuevas localizaciones de los órganos de gestión de las sociedades, la incidencia de la creciente abstracción de la dirección de los negocios, una liberación del contacto con las mercancías y los talleres. Las grandes empresas, por oposición a los establecimientos artesanales, pueden separar, gracias a la división del trabajo, los órganos de gestión de los instrumentos administrados; al mismo tiempo la instalación de las sedes en las zonas residenciales de las categorías acomodadas es económicamente posible (la superficie precisa para cada sede es relativamente reducida) y comercialmente rentable (proximidad de la clientela que también pertenece a las categorías acomodadas). Además el paisaje de la zona de implantación no se ve alterado ni por el aspecto exterior del personal empleado ni por la estética de los edificios. Sin embargo, desde este punto de vista último, la reciente introducción de la técnica de los *buildings* modifica las condiciones del hábitat al disminuir el soleamiento y la perspectiva de las viviendas residenciales construidas detrás suyo; acelera la diferenciación entre los precios de los terrenos con fachadas a las avenidas y los interiores de manzana, a través de la diferenciación de estos últimos.

Siguiendo así el movimiento de las zonas residenciales acomodadas, el centro urbano se ha extendido de forma continua hacia el Norte, primero a lo largo de la calle Lalezar y de las avenidas Saadi y Ferdowsi; después ensanchándose hacia el Noreste a lo largo de la carretera de Chemiran y de las avenidas Naderi, Sha, Sha Reza, Takhte Djamchid, alcanzando incluso, en el extremo de la zona residencial interna de las categorías superiores, el bulevar de Karadxj y eliminando poco a poco de ambos lados de estas grandes arterias las residencias privadas.[19] El efecto del movimiento es muy claro en la distribución de los precios de los terrenos con fachadas a las avenidas.[20] En relación a esta distribución, la de la diferencia entre los precios de los terrenos con fachadas a las avenidas y el precio de los interiores de manzana aparece deformada.[21] Esto es debido a las zonas a través de las cuales se extiende el centro urbano. Al Este, la carretera de Chemiran que conduce a las zonas residenciales acomadadas de las afueras, cruza sectores residenciales más modestos que los enmarcados por las grandes avenidas del Oeste.[22] El paisaje de estos últimos sectores y su proximidad al centro o a sus alrededores, explica la existencia de la meseta central de los precios de los terrenos de uso residencial, es decir, de un área donde las ventajas de situación y de equipamiento son idénticas o compensadas en todos los puntos.

Al Sur de esta meseta central, el precio baja primero a un ritmo medio hasta la avenida Sepah —las curvas de isoprecios trazan un dedo de guante debido a la remodelación del Ark, del parque municipal y de sus alrededores— a partir de la cual baja lentamente hasta los límites de las zonas habitadas, donde también en éstos la historia de los sectores y su ocupación socio-profesional determinan unas diferencias de precios. La zona de precios más elevados se extiende al Oeste de la ciudad antigua y en sus zonas aristocráticas del XIX (barrio de Amirié) que estuvieron entre las dos guerras en manos de la población comerciante que encontraba en estas zonas un tejido urbano ventilado a escasa distancia del Bazar. Al Sur de Amirié, las curvas continúan su inflexión hacia la estación, cubriendo la zona parcelada en los años 40, surcada por una red de vías en cuadrícula y habitada principalmente por los empleados del ferrocarril. Al Este de la ciudad antigua la figura es simétrica: el mismo dedo de guante

hacia la avenida de Khorassan, igual antigüedad, iguales características socio-profesionales. En el centro, la mayor parte de la ciudad antigua (sector Ouladjan, zonas residenciales del Bazar) y sus antiguas prolongaciones hacia el Sur, que se extienden principalmente en la depresión formada por las canteras de arcilla abandonadas y que albergan a una población obrera en la que abundan los trabajadores de las fábricas de ladrillos, es una zona degradada, pobre, en la que se hace difícil la circulación. Los precios son bajos, aunque más elevados al Norte debido a la proximidad del Bazar y de un hábitat que a causa de su origen y a pesar de su vetustez tiene más categoría que el Sur cuya calidad es similar a la de una zona de chavolas.

5. Ciudad interior, factores geográficos y desarrollo periférico

Examinemos ahora los desarrollos de la ciudad y la distribución de los precios más allá de las zonas consideradas hasta ahora, las cuales quedan comprendidas, salvo al Norte, dentro de los límites de la segunda muralla (ciudad interior); éstos han estado determinados por la existencia de la muralla, por la utilización del suelo en las zonas incluidas y por las características de las vías de comunicación con la provincia. Menos al Norte, existe un desfase en todas las direcciones entre el interior y el exterior de la muralla: ésta constituía, antes de su demolición que se inició en 1934, una ruptura material y social en las relaciones urbanas, depreciaba los precios exteriores en relación a los interiores. Así, más allá del desarrollo aristocrático del Noreste, la zona de la plaza Fouzieh pasó a ser primero zona de implantación de poblaciones pobres en parte provenientes del desplazamiento de habitantes de la ciudad antigua, y más tarde un eje de extensión industrial. La plaza Fouzieh, actualmente centro de esta zona, condiciona a su vez con su paisaje el desarrollo del suburbio lejano que se extiende a ambos lados de la carretera de Mazanderan (Narmak, Teherán Now, Teherán Pars). Este suburbio, a pesar de sus ventajas climáticas, se ha convertido en zona de expansión de las categorías socio-profesionales pobres y medias; la presencia de categorías más afortunadas se ve obstaculizada por la popularidad de la plaza.[23] El proyecto de enlace de Teherán Pars con la carretera de Chemiran toma un sentido preciso en este contexto; se trata, sobre todo, de liberar esta parcelación de las influencias determinantes de la plaza Fouzieh.

Al Este, y en particular al Sureste, la ciudad se ha desarrollado poco al no encontrar las ventajas con que cuenta en otras partes, sobre todo en el Sur y Suroeste:

i) Punto de llegada de las grandes vías de circulación a escala nacional que favorecen la implantación industrial (la carretera de Khorassan al Sureste conduce a una provincia demasiado lejana a través de territorios desérticos; también resulta perjudicial la presencia del cementerio municipal cuya vecindad se considera nefasta).

ii) Tierras ricas en materias primas utilizadas para la fabricación de materiales para la construcción, cemento, ladrillos, etc.

iii) O, finalmente, cuando las canteras están agotadas, presencia de amplios terrenos propicios a las urbanizaciones industriales o residenciales (por el contrario, al Este, la ciudad se encuentra frente a una zona de pequeño cultivo, hortalizas y jardinería).

Desde todos estos puntos de vista, el Sur, entre las carreteras de Rey, es una zona privilegiada: proximidad de la estación, enlace con la carretera de Ghom, Kachan, Ispahan, Chiraz, gran zona de ladrillerías, fábricas de cemento, de cerámica, etc., que tienden, sin embargo, a alejarse hacia el Sur dejando así amplios espacios disponibles (para otras actividades industriales o para la construcción de barrios residenciales) incluso próximas a la avenida Chouch que linda con las grandes concentraciones obreras de la ciudad interior. Esta zona Sur representa actualmente el papel de zona de extensión relativamente nueva. Su precio está determinado más por la especulación sobre su valor futuro que por su actual valor de uso.

Al contrario, los terrenos que se extienden desde la vía férrea Teherán-Tabriz hasta el Norte de la carretera de Ghazvin, a pesar de la densidad de la ocupación industrial, están relativamente depreciados por la vetustez de esta ocupación.

Consideremos más particularmente los terrenos situados más allá de las plazas (antiguas puertas) de Ghazvin y de Gomrok. Era, en el XIX, el punto de llegada de las grandes rutas comerciales, procedentes de Tabriz y de Kermanchach. Actualmente sigue siendo

23. La espacialización socio-profesional del suburbio Este, es anterior al agotamiento de las reservas de agua subterránea, ya que los primeros síntomas aparecen, en una parte de esta región (Narmak), en 1337 (1958-59), debido al aumento de la población. La potencialidad del abastecimiento no había sido evaluada. Los precios publicados por el Ministerio de Hacienda, en 1338 (1959-60), no se ven todavía afectados por esta penuria de agua, ya que esto se consideraba entonces como algo episódico.

todavía el punto de partida de las grandes carreteras y vías férreas del Irán al tráfico mundial: Khorramshahr. Debido a su precio más bajo (en el exterior de la muralla) y a su interés económico, estos terrenos se ocupan, incluso antes de que esté lleno el otro lado de la muralla, por talleres y almacenes. Esto altera inmediatamente el paisaje del sector, los terrenos son depreciados en el mercado o no son apreciados más que para la implantación industrial que, menos condicionada que el hábitat por la proximidad del centro urbano, se extiende cada vez más lejos a lo largo de las carreteras de Ghazvin y de Saveh. Esta zona pasa a ser así para Teherán el principal eje en extensión y de localización de las empresas industriales.

Esta antigua especialización hace que los precios se mantengan a niveles relativamente bajos a pesar de la intensa actividad y la densidad de ocupación.

Entre la zona residencial industrial del Suroeste y la zona residencial de las categorías superiores al Norte de la ciudad, el Oeste, más allá de la avenida Simetri y de la avenida Amirabad que es su continuación, es desde hace veinte años una de las grandes zonas de expansión del hábitat; se pueden distinguir con mayor o menor claridad, varias partes.

La diferenciación más importante que aparece entre el Norte y el Sur, es paralela, aunque a un nivel inferior, a la diferenciación entre el Norte y el Sur en el interior de la ciudad, y la discontinuidad más evidente se sitúa justamente sobre la avenida Sepa Gharbi en la prolongación no enlazada de la avenida Sepa. De esta manera, el Sur está ocupado principalmente por una población obrera pobre con mayoría de turcófilos, segregada culturalmente, y empleada en las fábricas de la carretera de Ghazvin; el Norte por categorías medias, el Centro por artesanos y pequeños comerciantes que trabajan en la misma zona. La red viaria desordenada y orientada hacia las fábricas en el Sur cede su lugar en el Norte a unas vías amplias y regulares en las que es más frecuente la orientación hacia el centro urbano.

La distribución de los precios sólo señala débilmente esta disparidad en la que todos los elementos tenderían a una depreciación del Sur en relación al Norte. Se puede caer en la tentación de atribuir esta deformación, respecto a lo que se esperaba encontrar, a los siguientes hechos: las especulaciones a que dieron lugar los proyectos de transformación del cuartel Baghé-Sha —pero es demasiado aventurado pensar que su efecto haya podido llegar tan lejos—; una deformación local del método de elaboración de las curvas isoprecios —pero después de haber verificado el método vemos que no existe tal deformación—; y, finalmente, un error en las observaciones —pero si esto fuera cierto, los errores habrían sido numerosos en esta región, lo cual es improbable. La explicación más verosímil es que el eje industrial de la carretera de Ghazvin, aunque el mismo esté relativamente desvalorizado, tiende a hacer crecer el valor de los terrenos vecinos que tienen una función residencial; es decir, que actúa como un centro de atracción.

Consideremos ahora más especialmente la parte Norte de esta zona de extensión occidental, y, por lo tanto, sector de poblaciones intermedias establecidas en el límite del área de residencia de las categorías superiores.

6. Distribución de las categorías sociales y papel del precio de los terrenos en esta distribución

De hecho, parece ser que existen unas capas sociales en las que predominan, o bien los intermedios superiores o bien los intermedios inferiores, y que se han colocado así, los unos en relación con los otros, en el transcurso de las distintas fases de construcción de la ciudad constituidas por la apertura de urbanizaciones. La historia final de éstos está por escribir, pero, y salvo posteriores verificaciones, la disposición de las capas es, aproximadamente, la siguiente: cerca de la zona residencial de las categorías dirigentes de la ciudad interior se han establecido las capas intermedias inferiores; después, y a lo largo de las avenidas Sunetri y Amirabad, las capas intermedias inferiores. Más al Oeste, al Norte, a ambos lados de la avenida Eisenhower, existe una nueva manzana, más reciente, de capas intermedias superiores, lindando al Sur (cerca del cuartel Baghe Sha) con un barrio de ocupación más antiguo y popular. Gradualmente las capas intermedias superiores son reemplazadas al Oeste por las capas intermedias inferiores hasta la avenida Salsabil. Ésta y sus alrededores son una zona de ocupación menos reciente (provista de agua a través del Kanat Salsabil: río del paraí-

so), con mayoría de familias pertenecientes a las categorías medias. Pero, sin embargo, la avenida gracias a su antigüedad cumple la función de centro colectivo local, constituido principalmente por las agrupaciones de tiendas que atraen a la población de la zona. En consecuencia, se trata de una zona en período de transformación; incluso se está abandonando el nombre de Salsabil en esta parte septentrional para evitar la asimilación con el Sur que sigue siendo pobre.

Más allá de la avenida y de las zonas modestas que la rodean, se extiende una zona nueva, actualmente en construcción, de clases intermedias superiores que enlaza con la zona de fábricas modernas y de almacenes de obras públicas instalados allí desde hace algunos años. Se realiza, pues, el solapamiento de implantaciones de capas socioprofesionales que el esquema teórico dejaba adivinar. Se observa, sin embargo (i) que el desfase entre las diversas categorías no es muy importante (se trata de categorías contiguas) y tampoco la oposición de los paisajes (ii), que la disposición no es filiforme sino en bandas o manzanas que permiten mantener la homogeneidad del paisaje sobre una calle o porción de calle, y que finalmente (iii), lo cual explicaría la observación precedente, la ocupación se ha realizado mediante dos procesos: el primero ha desembocado en una ocupación discontinua de unas categorías que son cada vez más pobres cuanto más próximas están de la periferia; el segundo consiste en la ocupación de los espacios que han quedado libres en el transcurso del primer proceso, a lo largo del cual ha aumentado su precio, por las categorías acomodadas. En esta zona los precios decrecen regularmente de Este a Oeste a partir de la zona central de precios. Su causa es fruto, por una parte, del efecto que ejerce la distancia sobre el creciente alejamiento de los centros de equipamiento de la ciudad-interior, y por otra parte, de otros factores que varían también con la distancia: suministro eléctrico (el cual corre a cargo, más allá de la avenida Simetri, de una sociedad privada considerada menos segura: existía una plusvalía relativa de «seguridad» en las zonas dependientes de la fábrica municipal; las calles más alejadas no disponen de alumbrado público), aprovisionamiento de agua (la Organización de las Aguas de Teherán no tiene previsto el abastecimiento de las zonas situadas más allá de la avenida Koch), equipamiento viario (las calles más alejadas están sin asfaltar). Además, las partes conquistadas recientemente no han sido todavía ocupadas en su totalidad, subsisten unos descampados utilizados, con mayor o menor regularidad, para unos fines que deprecian el paisaje (piedras, escombros, basuras, barracas).

¿Qué papel juegan los precios de los terrenos en la relativa homogeneidad socio-profesional de las zonas de expansión y en la relación entre la zona de expansión y las áreas ya urbanizadas? La distribución de los precios y el proceso de ocupación de la zona de expansión Norte de la ciudad explica las formas de desarrollo observadas hasta aquí en las zonas periféricas.

Al Norte de la ciudad, el valor inferior límite de los sectores ya urbanizados es de 1500 Rls. (precio de interiores de manzana), en las otras zonas este precio baja hasta 500 y a veces 250 Rls., lo cual supone una disimetría notable.

Esto es debido al hecho de que, al Norte, las zonas de expansión programadas o zonas de expansión especulativa lindan con la meseta central, la zona más hermosa de Teherán en cuanto a paisaje urbano y destinada al hábitat de las categorías superiores de las que no están separadas (si se exceptúa una pequeña manzana que no está cruzada por ninguna vía de comunicación) por paisajes menos atractivos. La especulación sobre la expansión urbana atribuye, entonces, a los alrededores de la meseta central, y de vez en cuando, a las zonas más alejadas, un precio superior al de cualquier otra zona tan lejana y con el mismo grado de urbanización. A la vez protege a esta dirección de expansión urbana de la ocupación de categorías sociales inferiores. Los representantes de éstas, que deseen adquirir un terreno con intención de habitarlo, a un precio que esté a su alcance (por ejemplo, 750 Rls./m^2), deberán situarse al Norte, en un paisaje todavía semidesierto sin comodidades para la compra diaria, con frecuencia sin facilidades de transportes colectivos, mientras que por el mismo precio en un paisaje correspondiente a su categoría social podrían disponer del equipamiento inexistente en el primer caso.

Así la zona de expansión especulativa del Norte va siendo ocupada progresivamente, a partir de las zonas ya urbanizadas por la población perteneciente a las categorías sociales superiores (dirigentes, intermedias superiores) o que aspira a

identificarse con estas categorías y dispone de los medios para hacerlo. En cuanto a las parcelas alejadas se compran con afán de especulación fundiaria o de ascensión social programada. Los aspirantes a una promoción social razonan de la siguiente forma: «Cuando la ciudad se haya extendido hasta aquí, dispondré de una parcela adquirida a buen precio, lo que me permitirá vivir en los barrios residenciales de las clases altas.»

En la zona de especulación del Norte existen todavía, igual que al Oeste, unos sectores urbanos más modestos, desarrollados en años anteriores alrededor de pequeños núcleos más antiguos (Youssefabad, primeras expansiones de Amirabad, etc.). Cuando la residencia de las categorías superiores llega a estos sectores, tiende a englobarlos si su paisaje es atractivo, es decir, en definitiva, si el desfase entre la población residente actual y futura no es demasiado grande; por el contrario, tiende a esquivarlos cuando son demasiado pobres (así la mitad occidental de Youssefabad es despreciada por el hábitat de alto *standing* que, en cambio, se infiltra en la parte oriental utilizando las parcelas que han permanecido libres). Sólo hay ósmosis entre las categorías sociales muy próximas. Paralelamente según los casos, la distribución de los precios está más o menos afectada por la existencia de sectores antiguos.

La zona considerada pone, además, en relieve los principales factores que determinan los precios en el conjunto de las expansiones especulativas.

7. Los factores del precio en las zonas de expansión especulativa

En primer lugar, se observa que en estas zonas el precio de los terrenos está muy determinado por la proximidad de las grandes vías de comunicación. Esto es debido a la poca densidad de la red viaria y a que no existe más relación con la ciudad interior que las grandes vías con las que enlazan o pueden enlazar con más facilidad las vías secundarias. Las grandes salidas de Teherán, excepto las del Sur, están bordeadas por unos terrenos de precios más altos que los de otros terrenos situados a igual distancia de las zonas habitadas (carretera de Damavand más allá de la plaza Fouzieh, carretera de Chemiran singularmente más allá de Echratabad, avenida Pahlavi más allá de Takhté Tavus, avenida Amirabad más allá del hipódromo, carretera Karadj más allá de la avenida Khoch).

De esta forma el origen de estos dedos de guante es totalmente distinto de los observados en la ciudad. Estos están ligados al tipo de ocupación de los sectores urbanos, aquéllos expresan las diferencias entre las facilidades de acceso. Sin embargo, aquí todavía, las diferencias de paisaje debidas a la existencia de sectores construidos más antiguamente provocan con frecuencia un desfase del eje del dedo de guante en relación a la gran vía de comunicación (por ejemplo, desfase del dedo de guante de la carretera de Chemiran debido a la ocupación más pobre y más antigua de los sectores situados al Este de la avenida).

El especial interés por las vías de comunicación en estas zonas periféricas en las que éstos escasean se patentizó a través de la diferencia existente (sin embargo, relativamente débil) entre el precio de los terrenos con fachadas a las calles y el de los interiores de manzana. Esta diferencia, muy importante en los emplazamientos del centro urbano, es mínima en las zonas residenciales. La creación de una red viaria tiene, pues, una gran incidecia sobre el precio, dado que lo aumenta con rapidez y de forma considerable (véase como ejemplo la deformación de las curvas de isoprecios en el sector de Behjatabad que es la zona más abierta de extensiones especulativas).

Sin embargo, incluso antes que la red viaria, existen dos factores que condicionan la intensidad de la especulación y la misma forma de la zona especulativa: el relieve y el agua. Nos encontramos de nuevo frente al factor que ha desempeñado un papel preponderante en el anterior crecimiento de Teherán: el agua —ya que el relieve no tuvo entonces ocasión de intervenir.

Así es cómo el sector que rodea al Sur la parte oriental de la avenida Abassabad, que está formado por colinas y sin abastecimiento de agua, detiene la progresión, el aumento de los precios (la caída es relativamente brusca tratándose de una zona periférica) y corta el dedo de guante de la carretera de Chemiran; los valles situados entre Amirabad y Youssefabad acentúan los dedos de guante que cubren estos dos sectores; lo mismo sucede en la zona de extensión especulativa del Oeste, a lo largo de la carretera de Karadj, donde prácticamente no se han puesto a la venta más que los terrenos llanos.

El abastecimiento de agua es una condición *sine qua non* del desarrollo de la especulación. Sin embargo, su efecto es complicado. Muy «racionalmente», en una zona especulativa no es únicamente la existencia de abastecimiento lo que contribuye a la formación del precio sino también ciertas potencialidades que, por otra parte, podrían considerarse con frecuencia sobreestimadas: aguas profundas, proyectos de equipamiento. Así es cómo en las zonas especulativas del Oeste el precio se fija en adelante en función de la espectativa de una irrigación que no será real hasta que se termine la construcción del pantano de Karadj, lo cual está todavía muy lejos de ser una realidad. Los sectores que gozarán, eventualmente, de esta comodidad se valoran actualmente veinte veces más que aquellos que no pueden contar con beneficiarse ni con éste ni con ningún otro abastecimiento (por ejemplo, Baghe Feiz, Moradabad). También al norte de la avenida Abassabad el precio depende de las posibilidades de utilización de aguas profundas, posibilidades muy problemáticas en el caso de una ocupación densa, y de la realización de nuevos equipamientos igualmente problemáticos en la actualidad.

De igual forma, el precio que en 1338 (1959-60) alcanzó la zona especulativa del Este, a pesar del obstáculo que suponía la proximidad de la plaza Fouzieh, estuvo únicamente condicionado por la abundancia de las capas de agua subterráneas que permitieron una ocupación inmediata. El agotamiento de estas capas en Narmak como consecuencia del aumento de población afectó a los precios de este sector; en Teherán-Pars, donde todavía no se ha alcanzado el punto crítico, los precios han resistido la baja.

La actitud especulativa respecto al abastecimiento de agua y a las posibilidades reales de abastecimiento por otros sistemas explican que los límites asignados por la Organización de las Aguas de Teherán a la red que alimenta no tengan un efecto mayor en la distribución de los precios.

Sin embargo, el agua y el relieve no permiten por sí solos explicar la distribución general de las zonas de extensión especulativa. En efecto, éstas no se extienden sobre el conjunto de las zonas periféricas de Teherán, sino solamente sobre la mitad norte; mientras que el Sur, al ser llano de forma mucho más uniforme, dispone de salidas de *Kanats* y, en cualquier caso, puede ser abastecido por las aguas de Karadj con la misma facilidad que el Norte. Si las zonas de especulación crecen en la misma dirección que las de extensión urbana en relación con la ciudad interior, y que ésta en relación con la ciudad antigua, es debido a unas causas idénticas y ligadas entre sí: el microclima más favorable de la orilla del piedemonte, perspectivas, antes que nada, residenciales de la especulación, proximidad entre sus zonas de influencia y las zonas residenciales de la población con posibilidades de consumir terreno, categorías superiores y medias.

Los principales factores que intervienen en la distribución de las zonas especulativas y de su precio son pues, por orden: situación general respecto a la ciudad, relieve y agua, vías de comunicación.

Hasta aquí, los precios se han distribuido en orden decreciente a partir de las zonas centrales de la ciudad, de sus prolongaciones y de sus proyecciones. La trama urbana es más o menos continua en las zonas consideradas. La zona residencial del distrito de Chemiran es un caso aparte: está separada de Teherán por unas zonas de urbanización poco densas; los precios de los terrenos suben a partir de un mínimo que corresponde a esta separación, son más altos a lo largo de las dos grandes avenidas de la zona, carretera Phalavi y carretera de Chemiran (indicio de la dependencia de la zona respecto a Teherán) y culminan alrededor de las dos plazas de Tadjrich (señal de una independencia relativa).

La región de Chemiran no era más que una zona de veraneo hasta sólo hace unos diez años debido al clima templado de que gozaba en esta estación; actualmente se ha convertido en una zona de residencia permanente que goza, además de la ventaja climática, de las de estar apartada de los humos de Teherán y de constituir un lugar residencial más agradable. Es la zona residencial periférica acomodada, es decir aristocrática, emplazamiento privilegiado de las viviendas de los extranjeros, ampliamente segregada de la misma ciudad; las relaciones sociales se desarrollan en cierta medida, al margen de la ciudad. Sin embargo, comprende algunos islotes de población más pobre alrededor de los antiguos asentamientos rurales.

La promoción de la región de Chemiran deriva de la utilización masi-

24. Cf. Cap. II, tercera parte, la política de comercio exterior seguida en 1332 (1953-54) y el peso de las importaciones de automóviles dentro del total de las importaciones.

25. Growth of the city, en R. Park, E. W. Burgess, and R. D. Mac-Kenzie. *The City*, University of Chicago Press, 1925.

26. P. Chombart de Lauwe, et al., *Paris et l'agglomération Parisienne*, P.U.F., París, 1952, II vol.

27. Hoyt, Hoomer, *The structure and growth of Residential Neighbor-hoods in American Cities*, Federal Housing Administration, Government printing office, 1939; Hoyt, «The Structure of Urban Centralisation and Decentralisation», *American Journal of Sociology*, 1941.

va del automóvil por los cuadros superiores y medios de la capital. Esta forma de desarrollo de la ciudad está así ligada, a la vez que a la estructura social, a la política del comercio exterior del país definida a su vez por estos mismos estratos superiores.[24]

* * *

Al nivel de los grandes conjuntos, la organización urbana y la ecología de los precios que le corresponde pueden ser descritos, provisionalmente, como sigue (para puntualizar este esquema deberían ser considerados también, otros datos):

A. Una ciudad interior con dos funciones principales tendentes a distinguirse en el espacio urbano: función residencial y función de centro de actividad.

Desde el punto de vista residencial, la ciudad interior comprende tres partes:

1) Una zona antigua degradada (ciudad vieja).

2) Una zona de edad intermedia que se divide en (i) sectores aristocráticos del Noroeste y del Oeste cuyo valor disminuye al envejecer, y (ii) sectores proletarios del Sur.

3) Una zona nueva en el ángulo Noroeste de la periferia de la ciudad antigua, situándose aquélla respecto a ésta en una relación de ruptura marcada por el cambio brutal del nivel de precios, y que constituye la zona en que los precios de los terrenos para uso residencial son máximos.

Las actividades del núcleo urbano tienden a provocar una disminución de la población residente en el centro de la ciudad; allí, efectivamente, las densidades son menos elevadas, comienzan a crecer alrededor de su contorno y culminan en las proximidades de los límites de la ciudad interior.

El núcleo urbano está dividido en dos partes: la primera (el Bazar), corresponde a las zonas degradadas y proletarias; la segunda, a las zonas residenciales de las clases acomodadas. El estudio de la distribución de los precios no nos ha permitido distinguir la zona de deterioración, de aculturación o de abigarramiento, zona que es objeto por parte de la sociología de una particular atención.

Efectivamente, cuando se observa la distribución de los equipamientos (hoteles, cines, pensiones, restaurantes, cafeterías, casas de juego, prostíbulos,etc.) se observa que las áreas abigarradas se ven generalmente atraídas por el centro urbano, superponiéndose a él (éste es el caso de las salas de cine), o situándose en sus proximidades (hoteles populares en las proximidades de las estaciones de autobuses que comunican con la provincia), pero que también se pueden ver atraídas por un centro de actividad periférica semejante al que hemos detectado en el Sudoeste (eje industrial y de comunicaciones de la ruta de Ghazvin: área de aculturación de las plazas Gomrok y Ghazvin).

B. Una ciudad exterior.

— Integrada por los ejes de extensión urbana y los ejes de extensión especulativa, en la que la función, el entorno, la composición socio-profesional de la población y el precio están condicionados por la afectación de los sectores contenido en la villa interior.

— Caracterizada por la concentración de talleres industriales que se extienden axialmente, y cuya localización se explica por la época de la industrialización (los dos últimos decenios) y la búsqueda de las grandes vías de comunicación con la provincia.

C. Un suburbio que no se distingue claramente de las zonas de extensión en sus desarrollos periféricos, y que, hasta el momento, sólo es importante en la región de Chemiran.

En definitiva, el modelo de zonas concéntricas propuesto por E. W. Burgess no parece aplicable, en el caso de Teherán, más que en un sentido limitado.[25] Es conveniente, antes de seguir adelante, abandonar toda noción de forma geométrica simple: las deformaciones son debidas a las vías de comunicación, y a las configuraciones del terreno que ellas traducen. Las zonas (núcleo urbano, zonas residenciales) se destacan en sectores definidos por la categoría socioprofesional de las poblaciones que allí residen, o que afluyen a ella. Esta observación que también ha sido hecha a propósito de París,[26] reconcilia las hipótesis de E. W. Burgess y de Hoyt.[27]

Al margen de la diferenciación entre núcleo urbano y las zonas que de él dependen, el número, la configuración y el rango relativo de las áreas urbanas definidas por la fun-

ción que cumplen, están sometidas a condiciones claramente contingentes (circunstancias geográficas, históricas), lo que hace que esté condenada al fracaso la búsqueda de normas morfológicas. La búsqueda de los factores económico-sociales que, teniendo en cuenta los datos geográficos e históricos tienden a modificar y a diferenciar el espacio urbano, puede ser, para la sociología urbana, un campo de investigación más prometedor.

Por lo que respecta a Teherán, hemos visto que los principales factores que han intervenido en los cambios de la organización ecológica han sido, a lo largo de los últimos decenios transcurridos, los siguientes:

a) Dinámica general de la sociedad:

— crecimiento de la ciudad;
— aspectos del crecimiento (comercio, administración, producción). Según la función considerada, la ciudad tiende a desarrollarse en direcciones diferenciadas en razón de la diversidad de ventajas que ofrecen las extensiones posibles.

En el pasado, parece que según cual fuese el predominio de una u otra función, la ciudad se ha desarrollado más en un sentido que en ctro a partir de un punto central.

b) Reiación entre el núcleo urbano y las zonas periféricas.

La ciudad se desarrolla a partir del núcleo urbano, pero éste, a su vez, sigue el desarrollo de las zonas residenciales. En la situación actual el núcleo se divide en dos partes: la una corresponde a las zonas antiguas; la otra, a las zonas nuevas de la ciudad. Fuera del núcleo, comienzan a aparecer dos centros regionales principales de atracción, y cuyas funciones no son todavía comparables a las del núcleo urbano, pero que le son, en cierta medida, complementarias: un centro de equipamientos de las afueras en Chemiran, una zona de atracción industrial en el Sudoeste.

c) División en clases y disparidad de ingresos entre categorías sociales que son la causa de la división del tejido urbano en zonas residenciales afectadas a una u otra categoría social.

d) Evolución de las necesidades unidas a la división de clases.

Necesidades relativas al hábitat (la casa), a la organización de la casa (estructura catastral), al equipamiento colectivo (comercio, vialidad, etc.), al equipamiento que depende de la colectividad (agua, electricidad), a las condiciones naturales (microclimas).

Los grandes conjuntos urbanos y sus subdivisiones constituidas a lo largo de la historia no se distinguen, los unos de los otros, de una manera simple; los precios regionales no miden las variaciones de un solo factor (por ejemplo, la vialidad). Las diferentes fisonomías urbanas están constituidas por un conjunto organizado de elementos materiales. Son además el soporte de comportamientos colectivos específicos que, ciertamente, no se fechan según la edad de las «piedras», pero que han sido modelados por la historia del barrio, del que las piedras y su historia dan su imagen morfológica. Así, el precio mide una fisonomía material, un conjunto de comodidades y también de «fisonomías sociales», de formas locales de vida colectiva; el mercado de los terrenos coloca en una única escala de valores monetarios hechos culturales que, fuera de él, son, por muchos aspectos, heterogéneos.

Las formas de organización, las pautas de comportamiento colectivo locales, forjadas a lo largo de la historia urbana, heredadas de las circunstancias en que se formaron los barrios, se confrontan simultáneamente, dentro de la práctica del mercado, con la fisonomía de que ellas forman parte; su valoración no es abstracta, sino real según cual sea el grado de adaptación de las fisonomías materiales a las necesidades que surgen a lo largo de la actividad colectiva. En definitiva, se ven colocadas mediatamente sobre la escala de los precios, independientemente de la voluntad de los individuos y de los grupos de que esto ocurra así.

Los paisajes no funcionales, devaluados, son abandonados por los que progresan en la escala social. No son mejorados, pues allí el dinero no ofrece ningún rendimiento; posiblemente, sufran, en el mejor de los casos, algunas modificaciones para resolver lo más acuciante. Se deterioran, es decir, son destruidas en tanto que soporte de una organización social y de una cultura específica, y deterioran a las nuevas poblaciones que allí se instalen, ya no responden a sus modelos de conducta. La relación de intimidad entre el grupo local y su marco tradicional desaparece, los particularismos locales se borran

progresivamente en beneficio de una estructura social y de una cultura en la que las relaciones de los grupos sociales en la sociedad urbana ocupan un lugar dominante. Mientras que los rasgos del pasado se evaporan, una nueva sociedad se va formando.

La ciudad antigua y Amirié, son un ejemplo de lo anterior. En efecto, son sectores urbanos, donde existían, o todavía existen, sociedades locales cerradas con una fisonomía y un comportamiento colectivo específico; constituyen un conjunto de barrios en los cuales los habitantes están afectivamente ligados a ellos. Pero estos paisajes están devaluados porque no son funcionales en la sociedad presente; por ejemplo, un comerciante que quiera progresar deberá abandonarlos a pesar de que lo lamente. Esta movilidad destruye simultáneamente la estructura espacial local, su relación con el entorno y los valores del grupo. Nuevos ocupantes se instalan en los barrios. Su inserción se realiza, no en función de la permanencia del grupo local, incluso en el caso de que existan ciertas afinidades que les atraen entre sí, sino en función de la relación que existe, por un lado, entre la categoría socioprofesional y el nivel de renta, y, por otro, entre el valor del suelo y el monto del alquiler. Así, a través de la movilidad residencial, los grupos locales tradicionales se deshacen en beneficio de una nueva distribución igualitaria a nivel de los barrios situados en una sociedad dividida en clases, y en sectores urbanos correspondientes a estas clases.

Una vez que el proceso de desintegración termina y la movilidad social acaba, se establece una relación estrecha entre el nivel socioprofesional o el nivel de ingresos de las poblaciones residentes y el valor del suelo, o quizá más exactamente, el valor de la superficie media utilizada por cada familia. Habrá también una relación estrecha entre las características socioprofesionales de la población y los índices o conjunto de índices de comodidad del entorno, tales como cuántos metros de calles asfaltadas corresponden a cada habitante, distancia-tiempo a que se encuentra el centro del barrio de un punto del núcleo urbano. Dado el estado actual de los conocimientos sobre morfología general de Teherán, no se disponen de la serie de cifras correspondientes a estos índices. No se puede, pues, medir el estado actual del avance en la desestructuración de los grupos locales tradicionales y de la reestructuración de la sociedad urbana en función únicamente de escalas globales. Sin duda, el movimiento se está dando y los particularismos locales que se resisten a este proceso bajo formas deterioradas a la uniformización, lo mismo que los modelos tradicionales de conducta, aparecen bajo formas inesperadas y manifiestamente transitorias como se verá al examinar las variaciones de los precios de los terrenos a nivel microecológico.

III. Las plusvalías locales

En el interior de un sector urbano dado, todas las parcelas no son igualmente propicias al hábitat. Las necesidades, algunas idénticas a las que juegan a nivel local, otras diferentes, particularizan, más o menos, su valor.

En estas variaciones locales se distinguen dos niveles: el de las variaciones microecológicas que afectan a una parcela o a un reducido número de ellas en relación con las parcelas vecinas, y un nivel intermedio situado entre el precedente y las variaciones regionales o macroecológicas, ya que además de ser más perceptibles afectan a conjuntos contiguos de parcelas; mientras que las otras están más individualizadas, incluso si su observación revela que obedecen a normas generales.

Las necesidades colectivas correspondientes a las variaciones locales están relacionadas unas veces con los rasgos de la morfología de la calle, y otras con la morfología de la parcela. Pero, las necesidades que se manifiestan a nivel microecológico, debido al hecho de que son colectivas, finalmente, tienen, en algunos casos, una influencia sobre la morfología de la calle o incluso de la ciudad en su conjunto; determinan ciertos aspectos de la organización general del tejido urbano teniendo de esta forma un efecto directo sobre la localización del comercio y sobre las plusvalías derivadas del emplazamiento comercial.

1. El precio de las parcelas situadas a lo largo de una vía, varía con la importancia material de la misma

Esto es cierto tanto para las zonas residenciales como para las zonas comerciales.

28. La relación mínima entre el precio en el interior de las manzanas y el precio de los terrenos que dan a las grandes avenidas es de 1 a 2,7.

29. Cf. Anexo I.

30. «Decreto relativo a la construcción de Teherán», art. 23.

31. El precio en una calle varía, no sólo con su estado (asfaltada o no), sino también con su posición respecto a la red de transportes públicos.

Hemos visto que el intervalo de los precios medios regionales tenía siempre por límites, en el nivel inferior, el precio de los interiores de manzanas (terrenos sin acceso directo), y, en el nivel superior, los precios de los terrenos que están situados a lo largo de las grandes avenidas (regionalmente disfrutan de mejores condiciones de acceso). Podemos también recordar que la diferencia relativa entre estos precios extremos tiende a borrarse desde el núcleo central a la periferia y a distanciarse ligeramente, después, en las zonas de extensión; esto es debido a que, en las zonas urbanizadas, las facilidades de acceso tienen relativamente menos importancia para la residencia que para las actividades comerciales.[28]

Si se consideran ahora las categorías intermedias de terrenos, las situadas entre las precedentes categorías extremas, la relación entre el precio y el ancho de la calle sigue siendo muy fuerte. Esto ocurre, principalmente, en las zonas residenciales periféricas y en las zonas de extensión.[29] En las zonas en las que la urbanización es más antigua, esta relación es menos intensa; el precio tiene en cuenta la función de las vías adquirida a lo largo de la historia. Pero, a lo largo de esta historia, junto a la posición respecto a los puntos originales de desarrollo, la entidad material de las vías ha tenido también su importancia.

La facilidad de acceso, *stricto sensu,* no es la única causa del valor colectivo que se ha concedido a la importancia de las vías; la luminosidad, el volumen del aire que circula y otras ventajas también tienen su importancia. Entre estas últimas mencionemos las siguientes: las grandes calles, las avenidas que están mejor equipadas debido a su importancia en la organización viaria o a una política de prestigio (por ejemplo la avenida Sha-Reza); además los edificios que dan a ellas gozan también de una perspectiva más amplia, y las ordenanzas permiten la construcción de edificios más elevados;[30] finalmente, los habitantes encuentran más prestigioso vivir en una gran avenida, que en una calle secundaria o en una calle sin salida; el ancho de una calle es un signo de prestigio lo mismo que el tamaño del automóvil.[31]

Al mismo nivel ecológico que las variaciones precedentes, otras son debidas a la diferencia de edad de las partes del sector o las diferencias, frecuentemente ligadas a las precedentes, en la composición socioprofesional de la población residente. Estas diferencias son, a otra escala, análogas a las que ya hemos encontrado a lo largo del análisis de la morfología global de la ciudad. Por ejemplo, al sur de la avenida Hechmat Dowle, una calle aislada debe su poblamiento más antiguo y más popular a la salida de un kanat; el precio de las parcelas que allí se dan es más bajo que el de los terrenos que bordean las calles vecinas.

Así, la fisonomía de una calle, a su vez integrada en la fisonomía del sector, define el valor para el hábitat y el precio medio de cada parcela; pero valor y precio varían también, dentro de este marco, en función de la forma de la parcela, de su orientación, de su uso o de su uso potencial, de su ocupación, de todo lo que la rodea.

2. Existen formas óptimas de parcela: cada una de ellas corresponden a una categoría socioprofesional de habitantes o de compradores.
Las parcelas de un mismo tipo tienden a distribuirse en «áreas homogéneas» según la ocupación o el destino social del sector urbano. Cuando la parcela se desvía del modelo regional su precio por unidad de superficie disminuye.

Las formas de las parcelas están unidas a los modelos habitacionales y a su evolución. La explicación de los tipos de parcela exige una sociología de la vivienda en el Irán; lo que todavía no se ha hecho. Señalemos solamente algunos puntos que nos parecen importantes y que indican algunas de las relaciones que existen entre la forma de las parcelas y otros hechos sociales.

La forma de edificar ha ido evolucionando a lo largo del tiempo, disminuyendo el espacio construido. A la construcción de viviendas de planta baja y entresuelo, bordeando dos o tres lados de la parcela (norte, oeste y sur) —llamaremos a este tipo «casa de planta cerrada»— ha sucedido la casa con dos pisos y entresuelo con un solo cuerpo de edificio al norte de la parcela (casa de planta semicerrada). Actualmente, estas casas individuales tienden a reducirse en su base y a crecer en un piso; al mismo tiempo tienden a ser reemplazadas por inmuebles colectivos que, por etapas, se separan de la forma que habían heredado.

Por otra parte, la superficie construida está condicionada en sus dimensiones por la categoría socio-

profesional y el nivel de ingresos medios que la corresponde: la planta baja está, según los casos, compuesta de una, dos o más habitaciones y, obligatoriamente, de una entrada. El tamaño de las habitaciones está determinado por los elementos esenciales del mobiliario: los únicos tapices existentes sólo se fabrican en dimensiones estándar y, además por razones técnicas son cuadrangulares.

Por otra parte, si la construcción, cualquiera que sea su tipo, debe de estar precedida al sur de un jardín, cuanto más débiles sean los recursos de la familia, menor será el espacio no construido de la parcela para conseguir que, de esta manera, disminuya la amortización del valor del suelo dentro del precio del alquiler. Finalmente, la forma de la parcela está ligada a la forma cuadrangular de la casa.

A cada tipo de vivienda corresponde un tipo de parcela, más o menos grande, según la importancia de la construcción: parcela cuadrada para «la casa de planta cerrada», parcela rectangular para «la casa de planta semicerrada», y parcela que tiende de nuevo a la igualdad de los lados para el inmueble pequeño. La antigua parcela cuadrada está hoy desvalorizada; el modelo que domina en las zonas de extensión urbana y de extensión especulativa es la parcela rectangular. Para estas últimas y según cual sea su superficie se dan unas dimensiones que, si bien estadísticamente no están normalizadas, sí son, al menos, reconocidas como las más favorables.[32]

En las relaciones entre tamaño de las parcelas y la categoría socioprofesional de sus ocupantes intervienen los factores que determinan una homogeneización en la distribución de las parcelas en el sector urbano: tendencias a la segregación de las categorías dentro del tejido urbano [33] y organización del mercado.[34]

Estos dos factores sólo han jugado con todo su rigor en períodos recientes; esto es debido a que las áreas más homogéneas se encuentran en las partes más nuevas de la ciudad. Además, el deslizamiento hacia el Norte y el Oeste de las categorías superiores e intermedias, y el abandono del hábitat que ellas ocupaban anteriormente a las categorías inferiores modifican la relación entre parcela y familia; las parcelas cuadradas de las partes antiguas de la ciudad se han convertido en el soporte de un hábitat plurifamiliar.

En una urbanización reciente de importantes dimensiones (Teherán-Pars), el propietario ha dispuesto sistemáticamente zonas de parcelas iguales; las más pequeñas destinadas a las familias modestas, ocupando las partes más próximas de Teherán; las más grandes destinadas a los habitantes que disponen de automóvil, en las partes más alejadas. Pero las urbanizaciones son, habitualmente, menos grandes y el urbanizador sólo trata de alojar a una sola categoría de población; en consecuencia divide su terreno en partes iguales. La decisión en cuanto al tamaño de las parcelas depende de las categorías socioprofesionales del eje de expansión en el que se sitúa su terreno; pero también otros factores pueden intervenir, sobre todo cuando el promotor es una administración pública que trata de alojar a sus empleados (por ejemplo la urbanización de la Administración de Tabacos, dividida en pequeñas parcelas a lo largo de la zona de parcelas medias de Teherán-Pars).

De una manera general, la parcela de características tradicionales es rara en las zonas modernas. Es mucho más frecuente en las zonas antiguas. Las parcelas que no se ajustan a lo anterior valen menos por unidad de superficie que las otras; este es el caso de una pequeña parcela situada en un área de grandes parcelas. Una parcela de 150 metros cuadrados, por ejemplo en Tahkté Djamchid, difícilmente encontraría un comprador: una familia que pertenezca a las categorías acomodadas la consideraría insuficiente, una familia de ingresos medios o bajos no se adaptaría al carácter de esta avenida; por otra parte, no podría pagar el terreno al mismo precio que los compradores más afortunados. Igualmente, una parcela grande que se encuentre en una zona de pequeñas parcelas se encuentra desfavorecida respecto a sus vecinas; el estar rodeados por una población pobre desagrada a los ricos; la suma global que hay que desembolsar es demasiado elevada para los otros.

El mismo efecto se produce sobre el precio cuando las dimensiones se alejan de las consideradas como estándar; en un sector residencial, si la fachada aumenta en relación a la profundidad, las condiciones de hábitat son menos favorables y el precio baja.[35]

32. Debido a la inexistencia de documentos catastrales precisos, no ha sido posible llevar a término un estudio estadístico sobre las superficies y dimensiones de las parcelas. No obstante, y a través de algunos datos parciales, podemos señalar que la relación entre el ancho y el largo de la parcela varía de 1/2,5 a 1/3. Según esta relación, las superficies y las dimensiones más favorables serían, según la categoría social, 75 m², o sea, 5 m de fachada y 15 m de profundidad; 120 m², o sea, 6 metros por 20 metros; 300 m², o sea, 10 m por 30 m, o 12 m por 25 m. Para parcelas más grandes, próximas a los 1000 m², y destinadas a las categorías superiores, las dimensiones correspondientes se fijan de una forma menos rígida.

33. Vid. más adelante, la segunda parte de este capítulo.

34. Vid. capítulo III.

35. En un sector comercial, el efecto puede ser contrario si el modelo local es la tienda situada frente a la calle.

36. Al parecer ella no guarda relación, según parece, con el mazdeísmo que buscaba la orientación del sol naciente.

3. El valor del hábitat y el precio de la parcela dependen de su orientación, de la receptividad solar y de las corrientes de aire fresco que esta orientación determina.
Esta circunstancia tiene un efecto mayor sobre la orientación de las calles y sobre la estructura viaria.

Nos encontramos aquí, a nivel microecológico, con los mismos factores que inciden en el nivel de la dinámica general de la ciudad. La orientación de la parcela considerada como la más propicia es aquella cuya fachada principal está dirigida hacia el Sur, de tal modo que en invierno reciba el máximo de sol (fuente de calor y de salud) y el mínimo en verano (en el momento en que el calor es insoportable). Esta situación permite también recibir ortogonalmente a los vientos frescos que descienden de las montañas durante las noches de verano que de esta forma no encuentran ningún obstáculo a su paso.

Cuando la parcela es rectangular, dividida en un patio-jardín en el Sur y la casa en el Norte, su eje mayor debe seguir la orientación Norte-Sur; cuando la parcela es cuadrada, ocupada por una casa cuya ala principal es la del Norte, un eje debe seguir también la orientación Norte-Sur.

Esta orientación es importante ya que la mayoría de las parcelas y viviendas de Teherán están, con una cierta tolerancia, orientadas hacia el Sur. Muy pocas son las familias que aceptan vivir en una casa que esté orientada hacia otro punto cardinal. Cuando esto ocurre el valor del alquiler sufre una fuerte depreciación. Un organismo como la Banca Melli no condece a sus empleados préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas de este tipo.

La razón de todo lo anterior hay que buscarla en el rol, mucho más importante en Teherán que en cualquier otra parte, que juegan en el confort los dos elementos naturales antes mencionados y por las determinaciones a que someten a la vivienda. Todo esto va unido con numerosos índices que componen un rasgo cultural destacado: la atención constante que los individuos prestan a su salud y a las influencias que sobre ella ejerce la naturaleza. La norma de orientación al Sur, no tiene nada que ver sin embargo, con la orientación religiosa hacia la Meca.[36] El Ghéblé (aquí Sur/Sur-Oeste) es poco diferente del Sur; sin embargo está muy claro que, a pesar de las variaciones de la orientación de las casas alrededor de la dirección Sur, la exacta orientación hacia el Ghéblé es muy rara. En la práctica únicamente las mezquitas están dirigidas en este sentido, y es un hecho a destacar que, incluso las parcelas vecinas que podrían tener un interés en seguir esta dirección, no la siguen; las mezquitas están incrustadas en un parcelario que se establece, o que fue establecido, en función de factores extraños a su orientación.

La orientación exacta de las parcelas (y de las casas que ellas soportan) está, de hecho, determinada por la dirección de las vías. La parcela es cuadrangular y, por consiguiente, uno de sus ejes es perpendicular a la vía de acceso; esta norma no sufre más que raras excepciones: solamente cuando se cruzan calles no ortogonales pierde esta forma para que las restantes parcelas adquieran la posición «normal».

La casa o su ala principal, cuando la una o la otra son cuadrangulares, se adosa a uno de los lados menores de la parcela si ésta es rectangular, o a lo largo de uno de sus lados si es cuadrada, de tal forma que los ornamentos que caracterizan a la fachada miren en la dirección, la más próxima posible, del sol del mediodía.

Pero si la orientación de las parcelas está determinada por la dirección de las vías, ésta depende, a su vez, de la búsqueda de fachadas orientadas hacia el Sur —lo que se podría llamar el tropismo meridional de la casa—, al mismo tiempo que de las circunstancias ecológicas anteriores a la urbanización y al modelo de organización de las parcelas interrelacionadas entre sí.

Si las parcelas deben ser cuadrangulares, la organización más económica desde el punto de vista espacial, y dentro de esta perspectiva, la más simple, es una organización en línea recta a lo largo de la acera de la calle; cualquier otra organización produce una línea rota, y por lo tanto, una utilización menos intensiva del espacio cuando sólo se tienen en cuenta los aspectos relacionados con la vivienda (en sentido estricto), sin otra preocupación por la estética, por la vida social, etc.

En estas condiciones, la trama viaria que más se adapta es la cuadrícula, de manera que las esquinas de las manzanas puedan ser ocu-

padas por parcelas cuadrangulares; sin embargo, la trama en cuadrícula es algo relativamente nuevo en Teherán; las partes antiguas de la ciudad la recuerdan y, aunque no la siguen rigurosamente, tampoco se aproximan a cualquier otra forma, como puede ser por ejemplo, el de la estrella; asimismo, en estas partes, las calles no son más que aproximadamente rectilíneas a pesar de que la mayor parte de las parcelas sean allí cuadrangulares como en las partes más modernas.

Vemos así (i) que la forma exacta de la cuadrícula no es tradicional en Teherán, (ii) que la parcela cuadrangular es, por el contrario, un modelo cuyo origen es más antiguo y que, por consiguiente (iii), la cuadrícula rigurosa es el resultado de la ordenación de las parcelas en función de nuevos valores ligados, como veremos más adelante, a la organización actual del mercado del suelo urbano.

En las partes nuevas, la trama en cuadrícula no aparece siempre con todo su rigor más que cuando el área de desarrollo era, en sus comienzos, prácticamente nueva, lo que es el caso más frecuente en Teherán, cuyo crecimiento, en gran parte, se ha realizado ocupando los terrenos «muertos» que raramente atraviesan las vías de comunicación con un trazado bien definido. Es entonces cuando el tropismo meridional de la vivienda y de la parcela tienen su pleno efecto sobre la vialidad determinando dos direcciones dominantes: Norte-Sur y Este-Oeste. Por el contrario, cuando los terrenos antes de su urbanización estaban atravesados por vías de comunicación cuyo sentido no era ni el Norte-Sur ni el Este-Oeste, éstas han servido, a veces, de elemento mayor de estructuración del espacio y han imprimido, a todo el tejido viario que alimentan, direcciones diferentes a la normal. Este efecto se encuentra, concretamente, a partir de las puertas del primer o del segundo recinto amurallado, ya sea a lo largo de las carreteras que se dirigen hacia la provincia, o hacia los pueblos vecinos, ya sea a lo largo de los caminos que comunican con la periferia inmediata. Alrededor de la vieja ciudad se pueden ver tres ejemplos de lo anterior a partir de las puertas *Darwazé Doulab, Darwazé Gharzvin* y *Darwazé Sha-Abol-Azim*. Esta última es la más destacada: aquí están los caminos que llevan a las fábricas de ladrillos y a las canteras abandonadas que han sido utilizadas a lo largo de la urbanización. En el exterior del segundo recinto amurallado se encuentra un caso importante: a partir de la puerta de Chemiran *(Darwazé Chemiran)* una serie de carreteras que parten en abanico (las principales: carretera de Chemiran, carretera de Namark, carretera de Darmavand) han determinado la dirección de todas las calles primarias del sector. Sin embargo, también existe un caso que no está situado en las proximidades de las antiguas puertas: Djavadieh, y cuya red viaria se ha organizado en función de la vía que, más allá del puente sobre la estación, se extiende a lo largo de los almacenes ferroviarios. Allí, las desviaciones más importantes son debidas a la superficie ocupada; se podrían citar otras de menor envergadura. Casi siempre se encuentra su origen en la dirección de los antiguos trazados de las vías o en la forma de los terrenos urbanizados; sin embargo, en ciertos casos, la orientación buscada por las casas ha prevalecido sobre la influencia de las vías preexistentes y ha determinado la dirección de las vías de acceso a las parcelas. Por ejemplo, en el exterior de la segunda muralla, la carretera de Ghazvin y la carretera de Kan, aunque ellas sean anteriores a la constitución del tejido actual de las vías urbanas, parecen haber sido sobreimpuestas.

La elección entre la una y la otra solución, adaptación a los trazados preexistentes o nuevo trazado, no parece que pueda ser explicado de una forma simplista; concretamente no corresponden a la oposición que se podría establecer entre urbanización espontánea y urbanización voluntaria; la única observación que se puede hacer es que las áreas que no han sufrido un nuevo trazado son siempre áreas residenciales pobres y que, desde su origen, siempre lo habían sido.

La mayoría de las vías de Teherán están, pues, orientadas hacia las direcciones «normales» o hacia las que les son muy próximas, y se ha mostrado que estas direcciones privilegiadas van unidas a la búsqueda para la casa de la orientación hacia el Sur. Pero aquí aparece una objeción que merece la pena ser examinada. ¿No había sido determinado el conjunto de la trama viaria urbana por la orientación Norte-Sur y Este-Oeste de los grandes trazados preexistentes en el interior de la segunda muralla durante la expansión de la ciudad; vías que ya existían a finales del siglo XIX a lo largo de las zonas de jardines o de los terrenos «muertos» (las actuales avenidas Pahlavi, Saadi, Ferdowsi, etc.) y las avenidas que se crearon, en 1930, sobre el emplazamiento de la muralla? Tres ob-

37. Al acceder a las parcelas por su lado menor, las vías primarias sirven a la suma de distancias representada por los ejes mayores de las parcelas; mientras que accediendo por los lados mayores servirán a la suma de las distancias de los ejes menores de las mismas.

servaciones se pueden plantear a esta hipótesis:

a) Los antiguos trazados no pueden explicar la orientación de la vialidad en las zonas urbanizadas extramuros, ni explicar la de las regiones más lejanas que no están todavía unidas más que por vías indecisas y contorneadas (cf., la mayor parte de las zonas de extensión especulativa).

b) Es además destacable que los trazos de los lienzos derribados de la muralla de Nasser-ob-Din-Sha han sido abandonados en el curso de la urbanización, a excepción de uno solo, el del Noreste que después de la demolición de los muros se encontraba ya comprendido dentro de una zona en la que la vialidad era ya fija. Ha habido, pues, aquí, una nuevo trazado de las antiguas direcciones.

c) El debate es, sin ninguna duda, inútil. En efecto, es probable que la orientación de las vías, aparentemente sin ninguna relación con el hábitat, en las zonas de jardines o de terrenos entonces «muertos» en el interior del segundo cerco de murallas, tenga, sin embargo, una relación con el modelo de orientación de la casa o de la mansión aristocrática. Las grandes vías trazadas a finales del siglo XIX no hacen más que, en realidad, limitar o seguir los límites de los parques de los príncipes y altos dignatarios de la dinastía Kadjar. Incluso las orientaciones principales de los tres recintos amurallados de Teherán (Ark, primera y segunda muralla) parecen adaptarse a la imagen de la mansión. En efecto, es notable que, si se hace abstracción de las deformaciones, las direcciones de las murallas son las «normales». Serán, pues, la persistencia y la antigüedad del modelo de orientación de la vivienda y sus prolongaciones en los modelos de organización del espacio las que explicarán la coincidencia entre los trazados preexistentes que no tenían función urbana propiamente dicha y las actuales determinaciones de la vialidad.

El tropismo de la casa no tiene influencia solamente sobre la dirección de las vías urbanas, sino también sobre su organización, es decir, sobre sus funciones relativas en la vida colectiva. En efecto, al menos en las partes nuevas de la ciudad (al norte de la avenida Sepa y al oeste de la avenida Amirie, es decir, en más de las 3/4 partes de la superficie construida), allí donde domina la parcela rectangular, hay interés, con vistas a economizar la vialidad, en acceder por su lado menor.[37] En las zonas en que las direcciones de la cuadrícula son «normales», Norte-Sur y Este-Oeste, las vías primarias de acceso a las parcelas, globalmente las más anchas pero las menos importantes en la vida colectiva y que, por consiguiente, pueden ser las menos anchas, están orientadas al Este-Oeste, mientras que las vías a las que afluyen, y que siguen la dirección Norte-Sur, tienen un papel más importante en el reagrupamiento de las poblaciones y, por lo tanto, tienen tendencia a convertirse en lugares de localización de los puntos de venta cotidianos (principalmente alimentación). Si el tejido viario se desvía respecto a las direcciones «normales», el efecto es análogo debido al hecho de que la casa y la parcela buscan entre las orientaciones posibles la que es más próxima al Sur, las calles primarias de acceso a las parcelas son aquellas cuya orientación es la más próxima a la dirección Este-Oeste, y las calles principales las que su dirección es más próxima de la dirección Norte-Sur. Otro factor favorece a estas últimas: el agua corre desde el Norte, y los grandes canales de irrigación de la ciudad siguen el trazado de éstas, a partir del cual alimentan a las calles primarias. El agua, por lo tanto, pasa con más frecuencia a lo largo de estas vías; los árboles al estar mejor regados crecen más rápidamente, dando más sombra y haciendo más agradable el paisaje; además, debido a la pendiente, los canales Norte-Sur están limpios mientras que el fango se acumula en los canales Este-Oeste.

La dirección natural del curso de las aguas, no es, sin embargo, una causa general ni de la trama viaria en cuadrícula, ni de la orientación preferencial Este-Oeste de las calles primarias; sin embargo, en algunos casos ha hecho prevalecer esta orientación sobre la dirección Norte-Sur. A partir de las salidas de Kanats, otras formas de canales de irrigación hubiesen sido posibles, por ejemplo, en forma de espiga —existen ejemplos de esto (Youssefabad)—; pero semejante sistema tiene la desventaja de producir, frente a la norma colectivamente aceptada, parcelas en ángulo cortado. Además, al estar dada la forma en cuadrícula, los canales que sirven a las parcelas hubieran podido estar orientados al Norte-Sur a partir de los canales intermedios (los comprendidos entre los canales principales y canales finales) Este-Oeste. Los canales intermedios Este-Oeste existen (por

38. Las calles sin salida que arrancan de una vía primaria, siempre lo hacen del lado Sur de la misma, jamás sobre el lado Norte, ya que en este caso sería imposible abastecerlas de agua.

ejemplo, los que siguen el eje de la avenida Sha Reza) pero ellos alimentan otra serie de canales intermedios Norte-Sur que, a su vez, vuelven a alimentar los canales finales Este-Oeste.

La regla de orientación Este-Oeste de las calles primarias admite pocas excepciones. Éstas son debidas a circunstancias particulares; por ejemplo, al Oeste del cuartel Baghé Sha, una manzana cuyas calles primarias son Norte-Sur, probablemente debe su organización al deseo del promotor de aislar las viviendas del cuartel.

Queda, pues, claro que la forma de la parcela es la que determina la estructura viaria en las zonas de parcelas rectangulares. Una prueba más de esto es la organización de las vías en el interior de las zonas de parcelas cuadradas; allí ésta es más indiferente, las vías primarias pueden estar orientadas tanto en la dirección Norte-Sur como en la Este-Oeste. Sin embargo, es esta última dirección la que prevalece y, debido, aunque no en todos los casos, a la dirección de los principales canales preexistentes en una urbanización lenta, mientras que en las otras partes de la ciudad las redes de irrigación se han establecido en función de la organización viaria buscada. Dado que los canales principales siguen la dirección Norte-Sur o la más próxima a ésta, las parcelas a lo largo de la urbanización se alinean sobre los capilares Este-Oeste. La situación ha sido invertida cuando los principales canales tienen otra dirección (por ejemplo, el barrio entre la calle Kanegha y la Avenida Chahabad, barrio al este de la estación del ferrocarril de Sha Abdol Azim). También ha podido ser invertida cuando el desarrollo del hábitat se ha efectuado a partir de una vía Este-Oeste preexistente con una función regional (lo contrario a lo ocurrido con los recientes desarrollos, véase por ejemplo lo que ocurre a ambos lados de la vía comercial Patchénar, al este del Bazar). Otros factores pueden jugar en las preferencias concedidas a la orientación Este-Oeste para las vías primarias en las zonas de parcelas cuadradas, por ejemplo, la búsqueda de la entrada directa al ala principal de la casa de planta cerrada.

En su conjunto, existe una «norma tendencial» en la organización viaria de Teherán. Ésta se puede formular de la siguiente forma: *la organización viaria está compuesta de cuatro elementos principales; (i) las calles primarias de acceso a las parcelas son, preferencialmente, calles Este-Oeste o calles próximas a esta orientación; (ii) las calles principales y las avenidas en las que desembocan ortogonalmente las calles primarias están orientadas hacia la dirección Norte-Sur o próxima a ésta; (iii) las grandes avenidas en las que desembocan las precedentes son, de nuevo, Este-Oeste, conduciendo al cuarto elemento; (iv) el núcleo urbano está orientado Norte-Sur y crece con el tejido urbano hacia el Norte. El valor de la vida colectiva de cada uno de los elementos crece desde el primero hasta el último; los precios del suelo aumentan al mismo tiempo que ésta se desarrolla.*

De hecho, la organización no es siempre tan simple. Es, principalmente, al nivel del tercer elemento cuando aparecen las complicaciones; el empalme de las vías que desembocan en el núcleo urbano no siempre es directo y puede realizarse a través de varios intermediarios: tal es el caso de las grandes avenidas Norte-Sur (Pahlavi, Simétri), cuya función en la vida colectiva es, precisamente, menos importante que la de las grandes avenidas similares Este-Oeste que conducen al núcleo urbano Sha-Reza, Sha, Sepa).

A un nivel inferior, la existencia de calles sin salida a lo largo de las vías primarias, puede proporcionar a éstas una mayor animación.[38] La organización es, a veces, aún más simplificada, por contacto directo de las vías primarias con las arterias del núcleo urbano (por ejemplo, el Bazar). Por otra parte, pero éste es otro problema, el ancho de las vías no está siempre en relación con la función que cumplen: así pueden faltar avenidas principales (tercer nivel), y, sin embargo, sus funciones pueden ser desempeñadas por calles estrechas (por ejemplo, Djavadieh); y, por el contrario, puede ocurrir que vías anchas no tengan en la vida colectiva la importancia derivada de su entorno (sector Este-Oeste de la ciudad interior) ya que no son más que el fruto de la actividad especulativa.

4. La construcción en altura para usos residenciales, que sólo es posible en ciertas partes de la ciudad y exclusivamente al sur de las vías, permite una utilización más intensiva del suelo y la obtención de unos beneficios más elevados: esto provoca la formación de una plusvalía suplementaria en estos terrenos

El apartamento como forma de hábitat no se ha extendido en Teherán más que en el curso de los últimos

39. La construcción en altura ha sido favorecida por la existencia de una red urbana de abastecimientos de agua. Sin embargo, esto no siempre es una condición necesaria, ya que existen edificios construidos fuera de las áreas de abastecimiento.

40. Si bien no existe ninguna norma jurídica que prohiba formalmente, como en el derecho francés, realizar aberturas que den directamente a la propiedad de otro, semejante práctica es reprobada por los usuarios, que aconsejan, cuando tales aberturas existen, cubrirlas con vidrios no transparentes.

años. Anteriormente sólo las familias armenias (por razones que todavía se desconocen) aceptaban alojarse en este tipo de viviendas. Prácticamente todos los edificios antiguos destinados a la vivienda se encontraban en barrios armenios. Antes del último conflicto mundial, el Sha Reza había favorecido, a través de medidas económicas, la construcción en altura a lo largo de las avenidas del centro de la ciudad: la planta baja se dedicaba a usos comerciales, el piso —la existencia de más de un piso era algo muy raro— a despachos de las profesiones liberales, y a veces a vivienda. Posteriormente la construcción en altura se desarrolló dentro de la ciudad interior y alrededor de sus límites, es decir, allí donde, por un mismo alquiler, la atracción sentida por la vivienda unifamiliar estaba compensada por la atracción de las zonas centrales de la ciudad.[39] Aparte de estos lugares, la encontramos casi exclusivamente al norte de las zonas precedentes (en el Sur, la habitación hace las veces de apartamento en la casa individual) y, más concretamente, en los sectores de construcción reciente (al norte de la avenida Sha Reza). Esta distribución corresponde a las características socio-profesionales de la clientela de apartamentos, constituida por una fracción de las categorías intermedias superiores que, por una parte, poseen el grado de cultura suficiente como para adaptarse a ellos (las categorías intermedias inferiores, hasta el presente, son refractarias a este tipo de viviendas), y, por otra parte, disponen de medios económicos insuficientes como para vivir en los sectores centrales de casas individuales a las cuales sólo pueden acceder las familias de altos ingresos.

El inmueble de viviendas ha pasado por varias etapas. En la primera, la casa individual, sin sufrir apenas ninguna transformación, se utilizaba a dos niveles. El rellano se convierte en la vivienda de las familias menos acomodadas. Análoga transformación se ha seguido en la utilización de la «casa de planta cerrada». En la fase siguiente, a la casa individual se le añaden tres o más pisos por encima de la planta baja; las viviendas están aisladas a nivel de cada rellano: así nace el «pequeño inmueble», que es actualmente, dentro de las formas de construcción en altura, el más extendido en Teherán. Últimamente han aparecido dos tipos nuevos de vivienda en altura: el complejo residencial y el gran inmueble que se distinguen del inmueble pequeño, el primero por el espacio que le rodea, y el segundo por una cierta ruptura arquitectónica.

Dentro de los pequeños inmuebles, los más numerosos se alinean al sur de las vías. Dentro de las regiones de la ciudad delimitada precedentemente, la oposición de los paisajes del Norte y del Sur es muy acentuada; en el Norte, casas individuales, en el Sur, inmuebles elevados y más anchos, lo que implica un parcelario diferente. Los restantes pequeños inmuebles están situados, frecuentemente, sobre las vías Norte-Sur con una función comercial y cuyas plantas bajas están ocupadas por tiendas. Las desventajas relativas para el hábitat, en relación con las precedentes, aparecen en los factores que privilegian la acera sur de las calles Este-Oeste, para la implantación de pequeños inmuebles.

La superioridad del Sur de la calle para la construcción de pequeños inmuebles de viviendas descansa en el hecho de que ésta integra, o tiende a integrar, los valores esenciales de la casa individual; es, o tiende a ser, una serie de casas individuales superpuestas. Dentro de esta perspectiva, en el sur de las calles, las condiciones son inmejorables.

Igual que para la casa individual, la fachada principal del inmueble de viviendas debe ser la fachada meridional, en la que el sol da a un patio-jardín con una fuente, elemento ritual que se ha convertido en simbólico. También el inmueble puede estar colocado en el mismo frente de la acera Sur, mientras que no puede estarlo sobre el lado Norte. Construido en el Sur, se aprovecha, en su fachada secundaria (la del Norte), del espacio de la calle mientras que, si hubiera sido construido en el Norte, debería disponer, para disfrutar de las mismas ventajas, de una parcela más larga que la del Sur, de una distancia igual que el ancho de la calle.[40]

Por otra parte, si se accede al inmueble por el Norte, al apartamento de la planta baja no solamente no se le priva de una parte de la fachada soleada, sino que además se le beneficia privadamente del patio-jardín; de esta forma se aproxima bastante al modelo de la casa individual, al menos aparentemente (es esto lo que se tiene en cuenta en el momento de alquilarlas a inquilinos todavía inexpertos en las condiciones de vida dentro de un inmueble). De hecho, este patio-jardín es el espacio privado colec-

tivo de todas las familias del inmueble y la última razón esencial del privilegio del sur de la calle, que debe ser de dominio de la vida privada de todas las familias. Si la fachada Sur es la fachada principal, es porque ésta es el lugar por excelencia de la vida familiar, es la fachada animada en contraposición a la fachada muerta donde están relegados los servicios, las habitaciones secundarias y los criados, es la fachada donde se vive, donde está la mujer, donde se recibe, donde se aloja a los huéspedes. La entrada al inmueble por el patio-jardín, permite ver a los extraños en su vida privada, y ser vistos por ellos, es para los extraños introducirse en la vida privada de los otros. La entrada al inmueble por la parte Norte preserva el anonimato de las idas y venidas y la intimidad de la familia.

5. El precio de cada parcela de suelo urbano está en función de la ocupación de las parcelas vecinas. También influyen tanto las estructuras micro-ecológicas, como las estructuras globales de la aglomeración

Si la parcela del suelo urbano no puede comprenderse más que dentro de un conjunto regional de parcelas cuyo precio medio está determinado por su lugar dentro de la aglomeración, cada parcela obtiene su individualidad y una parte de su valor, en la posición que ocupa en relación con las parcelas vecinas dentro de este conjunto regional.

El primer factor diferenciador es la situación de las parcelas a lo largo de una calle; así, las parcelas situadas en el extremo de una calle que dispone de dos fachadas son las más buscadas; son las más accesibles, las que más se destacan y, por lo tanto, las que otorgan más prestigio. También valen más que las parcelas contiguas de una u otra calle que no gozan de las mismas ventajas.

Pero es, sobre todo, el entorno propiamente dicho el que valoriza o desvaloriza las parcelas. Así se considera como desagradable la proximidad de baños públicos y panaderías (humos), de talleres, fábricas (ruidos), cuarteles (circulación de ingenios militares, paso de tropas, frecuentados por una población pobre), los aeropuertos, etc. La proximidad de la mezquita será buscada por los creyentes, que son, en su mayoría, gente pobre, pero es sobre todo el uso de los altavoces que representan una molestia lo que hace bajar el precio de los terrenos situados en sus proximidades.[41]

El tipo de construcción de las parcelas vecinas también tiene su influencia sobre el precio de los terrenos. Los grandes inmuebles deprecian las parcelas a las que quitan el sol y la visibilidad, y son una molestia para el aislamiento de las familias. Una construcción de *standing* menos elevado que la media de la calle, sobre todo cuando su ocupación corresponde a su estado, trastoca el paisaje y hace bajar el precio de las parcelas vecinas. El urbanizador tiene, pues, interés en homogeneizar las construcciones dentro de su terreno, pero no siempre está al resguardo de las sorpresas (división de un gran lote adaptado a la construcción de una casa importante en dos o cuatro pequeños lotes destinados a otras tantas pequeñas construcciones). Por otra parte, lo mismo que los terrenos de los viejos sectores urbanos están, en su conjunto, depreciados en relación a las zonas nuevas por la edad de las construcciones que allí existen, las parcelas ocupadas por edificios degradados en un sector más nuevo son desvalorizadas; el precio regional del suelo se ve, entonces, disminuido por el precio de demolición del edificio.

Por el contrario, un edificio nuevo construido en una urbanización nueva se beneficia de todo esto, ya que representa una ganancia de tiempo para el comprador; las parcelas vecinas se benefician también, los compradores encuentran allí una promesa de una rápida urbanización. Consideraciones semejantes concurren en el crecimiento de los precios en urbanizaciones nuevas en las que todavía no se ha construido. En efecto, hay dos factores que favorecen a una parcela dada: el número de parcelas próximas ya vendidas y la personalidad de sus compradores (cuanto mayor sea la categoría social, mayor es el precio). De estas dos circunstancias se espera que aceleren la urbanización del sector; de la primera se deduce que la construcción será rápida (cada uno cuenta con los otros) y que el equipamiento comercial local se instalará rápidamente allí; de la segunda, se presume que la realización por parte del Estado del equipamiento público no podrá tardar, ya que se sabe que las relaciones personales son muy influyentes en los poderes públicos.

* * *

A nivel local, intermedio o micro-ecológico, son, igual que a nivel

41. La devaluación de los terrenos situados en sus proximidades, sería del orden de un 30 a un 40 por 100. Se cita el caso de un comerciante, propietario de una parcela, que anunció la construcción de una mezquita en su parcela. El precio de las parcelas contiguas bajó, al bajar las compró y después abandonó el proyecto.


TEHERAN
PRECIOS DE LOS TERRENOS
CON FACHADA A LAS AVENIDAS
(Precios superiores a 5.000 riales)
El espesor de los trazos es proporcional al
precio que varía de 6.000 a 15.000 riales
1 Km
2
3

regional, los valores colectivos los que explican la distribución de los precios. El precio es más elevado allí donde la morfología, es decir, el efecto de las prácticas, corresponde a las necesidades colectivas. Éstas son, a veces, análogas a las que juegan a nivel global. Así, la relación del hombre con la naturaleza determina, tanto la dirección de la casa, como la dinámica general de la ciudad, de la misma manera que las relaciones entre representantes de las categorías socio-profesionales condicionan, tanto la especialización de los grandes ejes de expansión residencial, como el carácter del sector o de la calle.

La relación entre necesidades, prácticas y precio del suelo no tiene, sin embargo, un sentido único. La respuesta a las nuevas condiciones modifica las necesidades. La contradicción del pequeño inmueble es, desde este punto de vista, interesante. Nacido del crecimiento del precio del suelo, tiende, sin embargo, a integrar los valores de la casa individual en el hábitat en altura. Pero esta integración es un señuelo. El patio-jardín cerrado no tiene ya para los habitantes del pequeño inmueble la misma función que tenía en la casa individual. Por otra parte, el pequeño inmueble no es más que una contradicción en sí mismo; niega, también, el paisaje urbano de las casas individuales en parcela cerrada que le rodea. Las tapias ya no tienen función alguna en un paisaje donde, desde el pequeño inmueble, las miradas se dirigen al patio-jardín. En un plazo más o menos breve se puede esperar, aquí también, un cambio en las necesidades.

Sin embargo, no se trata aquí más que de un aspecto particular del efecto del mercado de terrenos sobre la morfología urbana y sobre las necesidades. De hecho, su influencia es más radical, y mantiene su función dentro de la estructura económica y social. El examen global de la formación de plusvalías del suelo urbano nos lo mostrará.

Reconsideremos los aspectos del comportamiento colectivo que contribuyen a formar el valor y la distribución del valor del suelo para usos residenciales. Se les puede agrupar en tres grandes clases:

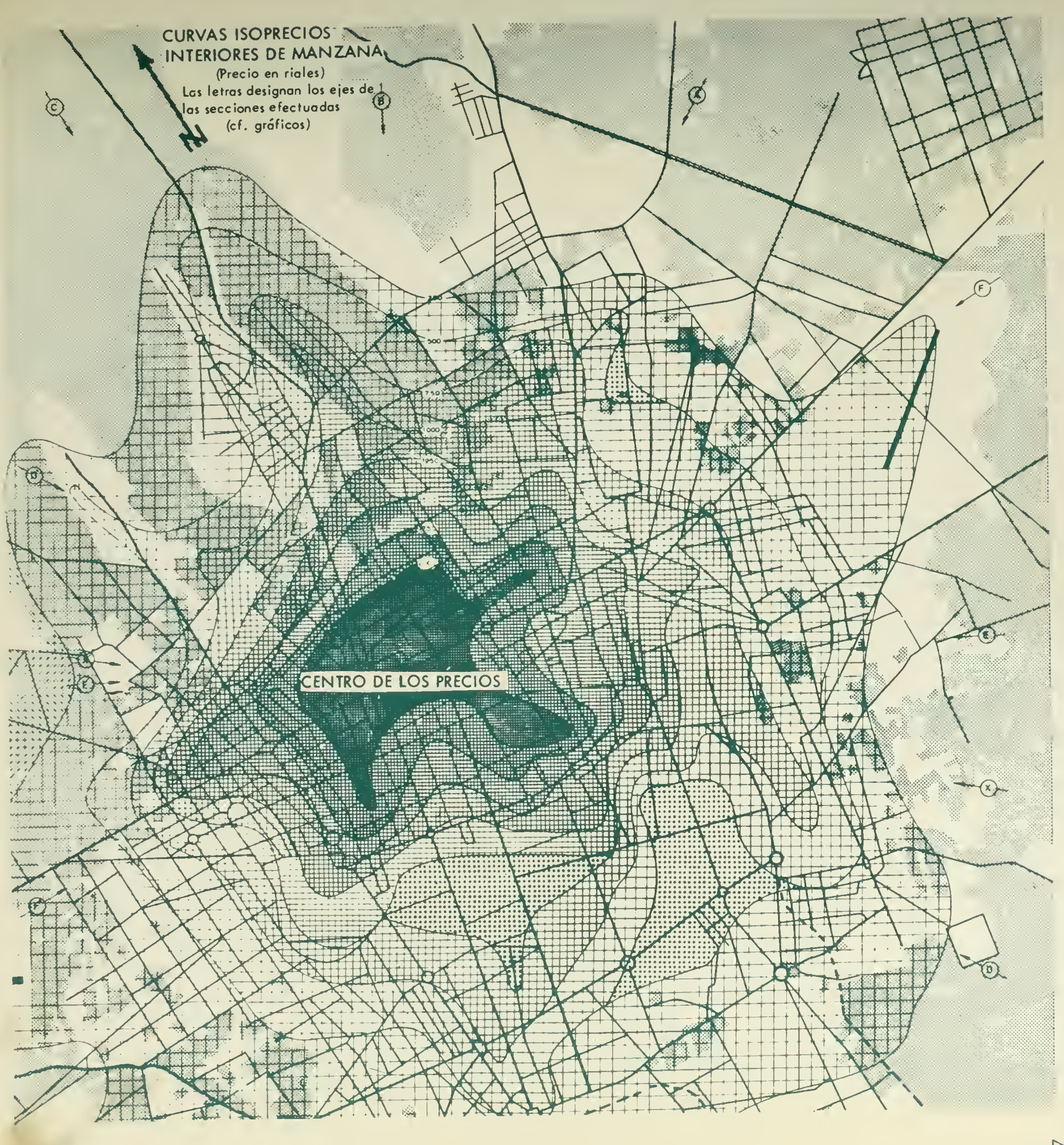
1) Los que afectan a la relación del hombre con la sociedad en sus diferentes niveles de organización: la capital como un todo dentro de un conjunto nacional en vías de transformación ecológica y económica, el núcleo urbano como centro de actividad de la ciudad y punto de contacto con la sociedad nacional, sectores urbanos diferenciados por su carácter material y social, vecindario.

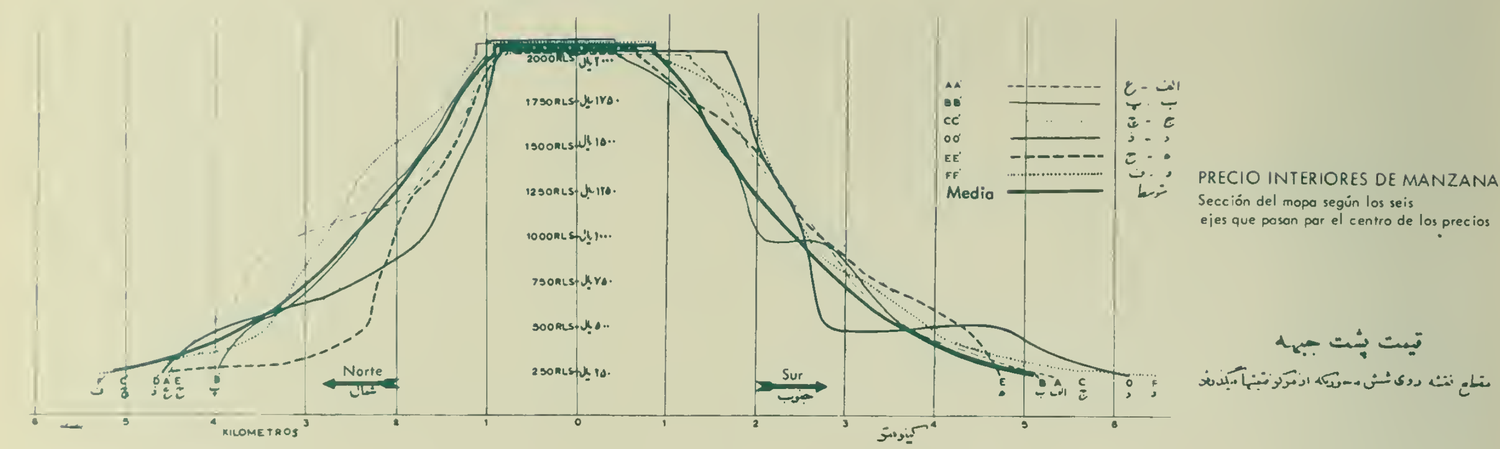
2) Los que afectan a la relación del hombre con el equipamiento realizado por la sociedad: traída de aguas, distribución de electricidad, vialidad, etc.

3) Los que afectan a la relación del hombre con la naturaleza, sol, aire, agua, relieve, suelo.

Los elementos de una y otra clase no son extraños a los de las otras clases: así el equipamiento transforma la naturaleza (traída de agua), organiza las relaciones del hombre con la sociedad (vialidad), es un elemento del paisaje urbano de los sectores. Sin embargo, cada clase posee una relativa autonomía; así ciertos elementos naturales (en particular el sol y el aire) no son domesticados por el esfuerzo de la colectividad, sino que son utilizados por ella; asimismo el carácter de los sectores no es sólo el resultado de los equipamientos realizados por las instituciones colectivas, sino también de prácticas colectivas que modelan el paisaje material (parcelario, valores arquitectónicos) y dan al paisaje social su color.

Existe otra jerarquía entre las tres clases; la primera juega un papel preponderante; la dinámica urbana, las relaciones entre el núcleo y las zonas ya urbanizadas realizan el papel de condición necesaria en la formación del valor: los elementos naturales, por ejemplo, no pueden ser tomados en consideración, más que en los límites de una cierta distancia de la zona urbana. Asimismo, contrariamente a lo que se podría esperar, el segundo factor parece tener en su valor una importancia menor que el tercero. Incluso sin equipamientos, es decir, al margen de todo gasto específico de la organización colectiva o de los particulares, el suelo adquiere un valor como consecuencia de su proximidad al centro de la ciudad y al dinamismo urbano; y este valor es, más o menos grande, según las características relevantes de la naturaleza, de la ecología humana de los terrenos afectados. De una manera general, el suelo, las parcelas de terreno, no obtienen su valor más que a través de su emplazamiento dentro de un espacio colectivo. El tejido urbano no aparece como la suma de edificios y de parcelas aisladas, sino como una organización reflejada por la


CURVAS ISOPRECIOS
INTERIORES DE MANZANA
(Precio en riales)
Las letras designan los ejes de
las secciones efectuadas
(cf. gráficos)
CENTRO DE LOS PRECIOS



PRECIO DE LOS TERRENOS CON FACHADA A LAS AVENIDAS Y PRECIO INTERIORES DE MANZANA

COMPARACION

(Diferencia entre el precio calculado y el precio real)

(SECCION XX')

•••• PRECIO INTERIORES DE MANZANA

—— DIFERENCIA ENTRE PRECIO REAL Y PRECIO CALCULADO DE LOS TERRENOS CON FACHADA A LAS AVENIDAS

Oeste

Este

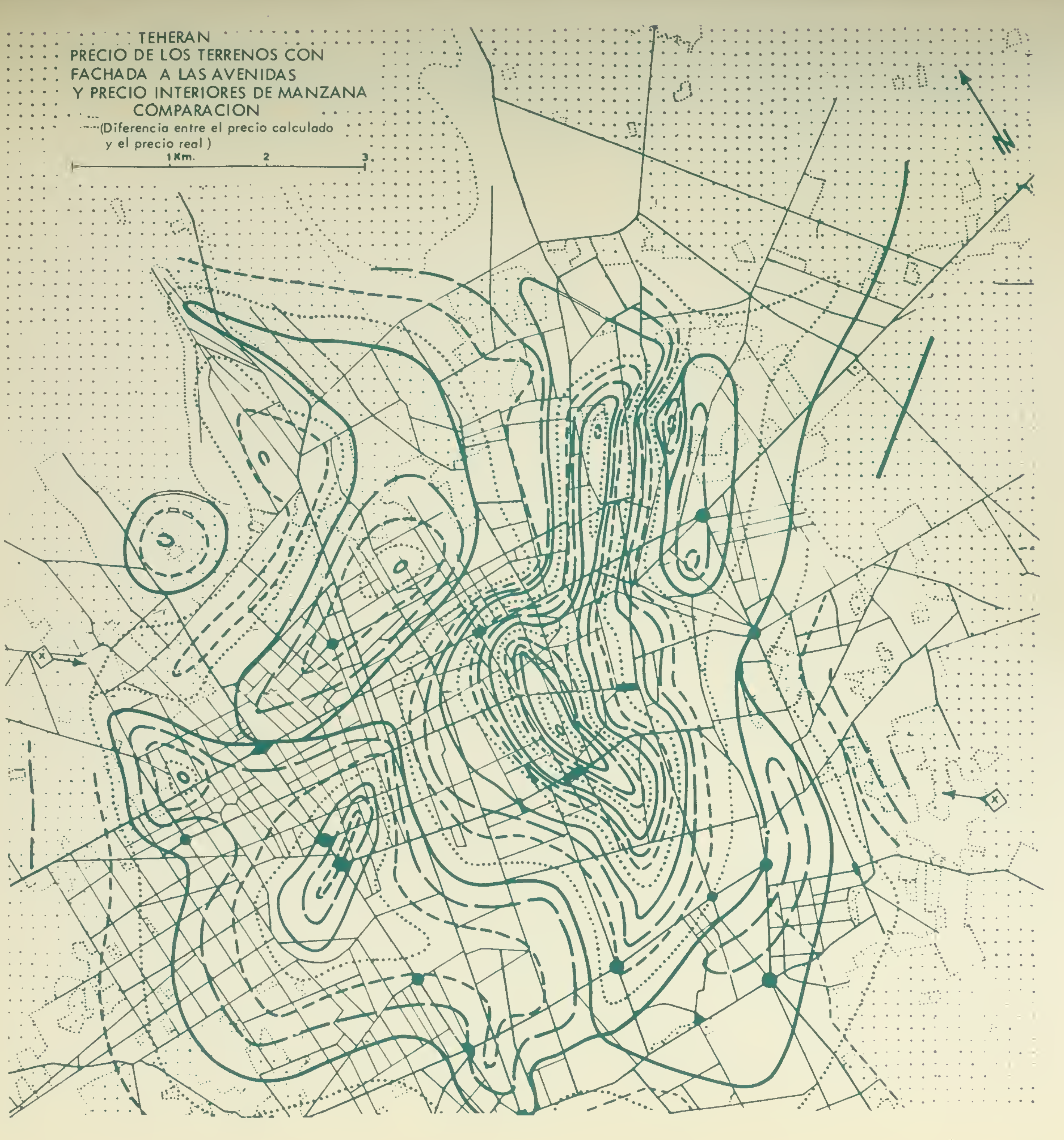
LAS INDICACIONES GEOGRAFICAS SON APROXIMADAS

AMIR ABAD DANECHGAH LALE-ZAR ABCHAR-ASSEF DOULAB

morfología urbana a sus diferentes niveles, situada en una organización más vasta que traduce las funciones de la ciudad dentro del espacio nacional. El valor del suelo, es en su conjunto, el resultado de la relación existente entre las necesidades individuales que se establecen, a su vez, en función de valores colectivos, y de un espacio situado, transformado, equipado por la actividad colectiva. No existe más que para los individuos que pertenecen a la sociedad, a pesar de que su origen procede de la actividad de la sociedad. El valor es creado por la sociedad en beneficio de los individuos; éstos poseen, pues, los derechos sobre su uso, y aquélla sobre su valor.

La apropiación individual del suelo, no se desprende, en forma alguna, del modo de creación del suelo urbano, de la formación de su valor.

En una situación estable, en una sociedad estancada, la propiedad individual del suelo no tiene otra significación que la de los valores de uso; no permite la apropiación


TEHERAN
PRECIO DE LOS TERRENOS CON
FACHADA A LAS AVENIDAS
Y PRECIO INTERIORES DE MANZANA
COMPARACION
(Diferencia entre el precio calculado
y el precio real)
1Km.
2
3

de plusvalías de origen colectivo. Otra cosa es en una sociedad en rápida transformación; aquí la privatización del suelo conduce, no a empobrecer a las instituciones colectivas, sino a privarlas de los medios de acción necesarios para responder a las nuevas necesidades, y a empobrecer a toda la población urbana; no solamente a los que carecen de propiedad, sino también a los beneficiarios del acaparamiento, ya que todo el paisaje urbano se ve afectado en su conjunto. La privatización del valor del suelo es la autodestrucción, la limitación de los bienes de uso puestos a la disposición de toda la colectividad y, por lo tanto, la debilitación de las fuerzas productivas de la sociedad.

También se ve que los precios de los terrenos son la consecuencia de una situación ambigua. En ellos se encuentra cierta parte del valor de uso real. Pero la apropiación de este valor, resultado del sistema jurídico, y sin el cual no habría ni mercado ni precio, se convierte, a su vez, en factor del valor de cambio. Veamos dos ejemplos de todo esto.

La apropiación del solar del terreno frena el crecimiento del equipamiento. En efecto, lo que busca el propietario privado no es aumentar la satisfacción de las necesidades por el incremento del equipamiento, sino el apoderarse individualmente de los valores creados por la actividad colectiva. Los sectores equipados de la ciudad permiten, pues, la percepción de una importante renta de escasez.

Debería haber entonces una diferencia brutal entre los precios de los terrenos equipados y no equipados. Si esta diferencia no se observa en la realidad es porque el propietario privado especula, al mismo tiempo, sobre el dinamismo urbano y la actividad de equipamiento de la colectividad y percibe desde hoy el valor descontado para mañana.

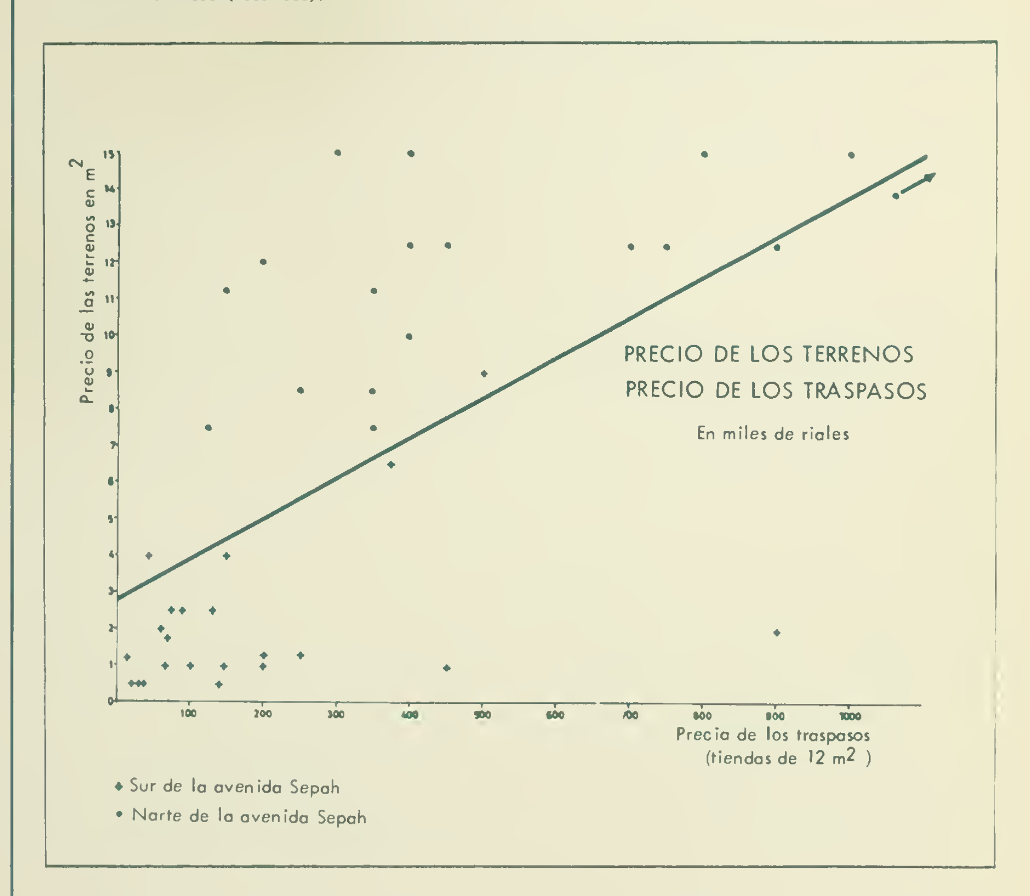
La privatización del valor del suelo produce, entre otros, efectos sobre la morfología urbana y sobre la distribución de los precios. Así, la privatización del valor de emplazamiento central incita a limitar la extensión del núcleo urbano, ya que es la afluencia de nuevas poblaciones en el centro lo que hace crecer este valor, y el acaparamiento de los terrenos residenciales periféricos a extender la ciudad, ya que la tasa de plusvalía es más importante en los terrenos nuevos. El precio del suelo no es, pues, independiente de la apropiación del valor y del mercado, es decir, de la actividad de los propietarios fundiarios.

1. Vezaraté Daraï, Pichkaraié Daraïe Tehran (Ministerio de de Hacienda..), *op. cit.*, completado por sesiones del 26-11-1338 y 12-12-38.

2. Vezaraté Daraï, Edaréé-Kollé Vossoulé Tehran, Edaréé-Daraïé Chemiranat, *Fehresté Gheymaté Arazi va Sakhtemanié Mantagheyé Chemiranat va Houmé*, Chemiran, 15-12-1338 (Ministerio de Hacienda, Administración General de Teherán, Servicio de Hacienda del Chemiran, *Cuadro de los precios de los terrenos y de los edificios de la Zona de Chemiran y sus alrededores*, Chemiran, 15-12-1338). Los precios son los de 1338 (1959-1960).

ANEXO I

FUENTES ESTADISTICAS DE LOS PRECIOS DE LOS TERRENOS Y TRATAMIENTO DE LAS SERIES RECOGIDAS



A. Se ha utilizado, después de haber verificado su validez, la lista de los precios oficiales realizada por un grupo de expertos y publicada por el Ministerio de Hacienda destinada a la aplicación de la ley del mes del Tir de 1337 (junio-julio 1958). Los precios oficiales de la aglomeración de Teherán aparecen en dos listas distintas, una referida a la villa de Teherán y sus afueras,[1] otra referida al Chemiran.[2] Cada lista está compuesta de precios regionales, es decir, de precios que afectan a un conjunto de unidades de superficie habitualmente contiguas y que tienen las mismas características dentro del espacio urbano.

Los criterios de división del espacio urbano son los mismos que se aceptan dentro del mercado de terrenos. No cabe duda de que éstos no son siempre homogéneos, pero se adaptan a las condiciones locales y tienen por esta misma razón, su interés.

La ciudad de Teherán está dividida en grandes sectores limitados por cuatro (o tres) avenidas importantes, ya que ninguna de ellas raramente comprende otra avenida o parte de ella.

En el interior de cada sector, los terrenos se distinguen habitualmente de la manera siguiente:

1) Terrenos con fachadas a las vías cuyo nombre es muy conocido.

2) Terrenos con fachadas a vías definidas por su anchura (menos de 10 metros, de 10 a 20 metros, más de 20 metros); esto sobre todo en las zonas de extensión y en la parte Norte-Oeste de la ciudad, o los que dan a las llamadas «otras calles», en el resto de la ciudad.

3) Los terrenos con fachadas a pasajes, callejuelas, calles sin salida, sobre todo en la zona comercial.

4) Los terrenos situados en los interiores de manzanas (Posht Djebhen) de todas las calles, cuya profundidad se calcula uniformemente en 30 metros para las viviendas y en diez metros para las tiendas.

5) En las afueras nos encontramos con las siguientes distinciones: te-

3. Aunque las dos nociones no sean exactamente opuestas, vid. las explicaciones dadas por el Ministerio de Hacienda, Comisión del 26-10-1338, en Vezaraté Daraï..., *op. cit.*, página Dj.

rrenos urbanizados (Mafrouz) y terrenos de propiedad indivisa (Mochá),[3] terrenos llanos y terrenos accidentados. A veces los terrenos son designados por el número de su registro (por ejemplo, Taracht).

Algunas complicaciones o simplificaciones pueden ofrecerse a esta categorización de base: (i) las secciones pueden efectuarse sobre las calles cuyo nombre es muy conocido; (ii) «otras calles», callejuelas, pasajes, calles sin salida, o interiores de manzana pueden estar comprendidas dentro de una misma categoría: «el resto».

Para el análisis se han reclasificado estos datos en cinco categorías, definidas por los caracteres morfológicos (anchura y longitud) de la calle en que los terrenos están situados:

1) Terrenos con fachada a las grandes calles de Teherán, que forman una categoría netamente definida, y que son, en la mayoría de los casos, los límites de los sectores.

2) Terrenos con fachada a las calles principales, menos largas o anchas que las precedentes.

3) Terrenos con fachada a las calles secundarias, en general de menos de 10 metros de ancho.

4) Terrenos con fachada a los pasajes, callejuelas y calles sin salida.

5) Interiores de manzanas.

El Chemiran también se ha dividido en sectores, pero al lado de los sectores urbanos análogos a los de Teherán, se encuentran sectores rurales definidos por los límites territoriales de un pueblo. En los primeros, las categorías ecológicas distinguidas no son idénticas a las empleadas para los sectores de Teherán; en particular, los terrenos interiores de manzanas no constituyen ya una categoría común en el conjunto del sector; cada vía o grupo de vías tiene sus terrenos «detrás del frente de la calle», lo que, además se explica perfectamente por la amplitud de los sectores y la variedad de terrenos que abarcan. Los precios en el interior de un sector dado, son mucho más variables que en Teherán.

Por lo que respecta a los sectores rurales o semirrurales, los criterios de distribución de los precios utilizados son: terrenos con fachadas a las carreteras de enlace entre los pueblos, terrenos con fachadas a las otras vías de comunicación, terrenos delimitados por las líneas de hecho de las *thalweg*, y, de nuevo, categorías tales como terrenos llanos o accidentados, terrenos parcelados o de propiedad indivisa, terrenos cultivados o no cultivados. Estas distinciones que, aunque correspondan, en principio, a realidades ecológicas, hubieran podido aprovecharse si existiera el mapa correspondiente del Chemiran. Pero este no es el caso y el Ministerio de Hacienda no se fía mucho de los precios de esta región cuando trata de aplicar el documento oficial.

En estas condiciones no ha sido posible ir muy lejos en el análisis de los precios del Chemiran; el único mapa que se ha podido realizar es el del precio de los terrenos con fachada a las calles, que nos ha proporcionado útiles enseñanzas, pero que no ha podido reproducirse dada su complejidad.

Para la ciudad de Teherán, las cosas eran más simples y la mayor parte de las informaciones han podido ser trasladadas a un mapa. En las barriadas inmediatas, han aparecido algunas dificultades, lo que es debido a que allí faltan algunas informaciones, mientras que en la ciudad sólo se encontraba una omisión importante: el precio de la acera Oeste de la avenida Baharistan.

Los precios de la lista del Ministerio de Hacienda, parecen, en general, subestimados, pero sus variaciones parece que se adaptan a las variaciones reales. Los expertos del Ministerio habían, además, conscientemente subvalorado los precios con el fin de no asustar a los contribuyentes y facilitar de esta forma el nuevo modo de cálculo del impuesto; sin embargo, no podían falsear la estructura real de los precios, salvo que quisieran fomentar una nueva fuente de descontento.

B. No obstante, y con el fin de verificar los datos suministrados por el Ministerio de Hacienda, se les ha confrontado con los datos procedentes de otras fuentes. Un mapa en colores realizado por el Servicio Técnico del Ayuntamiento nos pareció que podía aportar una serie importante de indicaciones. Sin embargo, en él se observaban una serie de imprecisiones:

1) La correspondencia entre colores y precios no se señalaba con precisión.

2) Los precios de las calles secundarias y el de los interiores de

manzana habitualmente se confunden; algunas vías importantes a veces se engloban en el todo (este es el caso, por ejemplo, de la avenida Ekbatan).

3) Los terrenos con fachada a las calles, se consideran, en principio, que tienen una profundidad de 120 metros, lo que es manifiestamente exagerado en todos los casos, pero este principio no se aplica sistemáticamente.

4) El precio de los terrenos militares y gubernamentales no se incluye, incluso, si, como en el caso de los de Amirabad, estos terrenos han sido alineados, divididos y en parte construidos.

5) La fecha de ejecución del mapa es incierta. Se afirma que ha sido realizado en 1339 (1960-1961), sin embargo, no aparecen las modificaciones que el tejido urbano ha sufrido antes de esta fecha.

6) Finalmente, el método utilizado para el conocimiento de los precios no ha podido ser definido. Este mapa ha sido, pues, considerado como una fuente dudosa, y se han encontrado algunas dificultades para obtener, a partir de él y sin equívocos, alguna muestra precisa del precio de los terrenos.

El Servicio de Estudios Financieros (Edareyé-Barrasihay'Mali) del Ministerio de Hacienda, en su deseo de criticar los precios oficiales de su Ministerio, ha recopilado los precios de un cierto número de terrenos, y ha llegado a una serie, cuya jerarquía es la misma que en la serie oficial, pero situada a un nivel un poco superior. Sin embargo, aparte de que el afán de criticar es demasiado evidente en el texto que acompaña a la lista, el número de datos es insuficiente y el método de observación muy poco fiable.

El semanario «Teheran Economist» publica algunas veces, dentro de su sección inmobiliaria, un cierto número de precios extraídos de las transacciones realizadas en las oficinas notariales o en las agencias inmobiliarias. Estos precios, principalmente, se refieren al suburbio Oeste de la ciudad. Aquí hemos tenido en cuenta, solamente, los que se publicaron durante el año 1339 (1960-1961).

Durante el otoño de 1339 (1960) el Instituto de Estudios y de Investigaciones Sociales pidió a cuatro agentes inmobiliarios que evaluaran los precios de un cierto número de terrenos cuya muestra había sido elegida anteriormente. Los entrevistados se eligieron a través de una lista que se disponía, con el fin de evitar las deformaciones debidas a la práctica del regateo.

Las fuentes que a priori ofrecen más fiabilidad son: la lista del Ministerio de Hacienda, las declaraciones de los agentes inmobiliarios, la sección inmobiliaria del «Teheran Economist». Las otras dos fuentes ofrecen muy poca seguridad.

El problema no era solamente verificar el valor de la lista del Ministerio de Hacienda, sino de controlar el de todas las otras fuentes. Con esta finalidad se ha efectuado un cierto número de operaciones estadísticas partiendo de la hipótesis de que entre las series de precios válidos debería existir un coeficiente de correlación elevado, incluso si una u otra estaban sistemáticamente sobre o subevaluadas.

1. Mediante el análisis de la varianza, se ha analizado la distribución de los precios propuestos.

El límite significativo entre las medias es 2040.

La medida de 47 muestras de terrenos es, para las diferentes fuentes, la siguiente:

Ministerio de Hacienda	7 130
Ayuntamiento	13 040
Agencia 1	15 890
Agencia 2	10 599
Agencia 3	11 190
Agencia 4	12 770

De esta forma se obtienen tres categorías:

(i) El Ministerio de Hacienda.

(ii) Las Agencias 2, 3, 4 y el Ayuntamiento.

(iii) La Agencia 1.

La serie de precios del Servicio de Estudios Financieros del Ministerio de Hacienda y la del «Teheran Economist» no han sido estudiadas con las precedentes, debido al número insuficiente de datos.

2. La comparación entre las medias de los precios del Ministerio de Hacienda y los de su Servicio de Estudios Financieros muestra que las diferencias de las medias es significativa.

3. Mediante la correlación de series de precios considerados de dos en dos, se ha tratado de saber



4. Los coeficientes de correlación obtenidos tienen en cuenta el hecho de que son precios medios de una zona (es decir, precios medios de un tramo de avenida, calle, etc.). No es posible operar de otra forma. Esta circunstancia produce un «efecto de agrupamiento» sin el cual los coeficientes serían, en general, más débiles.

si éstas están ligadas por una causa común que sería el precio real.

Entre las series de las diferentes fuentes, se han obtenido los coeficientes de correlación siguiente:[4]

En definitiva, entre las dos fuentes, a priori dudosas, la constituida por el Mapa del Servicio Técnico del Ayuntamiento aparece, efectivamente, como la menos buena de todas las fuentes; los coeficientes de correlación con las otras fuentes son los más débiles. Los precios del Servicio de Estudios Financieros se distribuyen como los de las Agencias 2, 3, 4 y los del «Teheran Economist». Sin

Ministerio de Hacienda	— Ayuntamiento	0,80
	— Teheran Economist	0,96
	— Servicios de estudios Financieros	0,80
Ayuntamiento	— Agencia 1	0,56
	— Agencia 2	0,57
	— Agencia 3	0,76
Agencia 1	— Agencia 2	0,85
2	— Agencia 3	0,80
2	— Agencia 4	0,89
3	— Agencia 4	0,93
Ministerio de Hacienda	— Agencias 2, 3, 4	
Teheran Economist		0,88

embargo, se ha prescindido de ellos debido a la poca fiabilidad que merece el método de observación.

Dentro de las otras fuentes, a priori válidas, se prescinde de la Agencia 1 debido a que su media es muy elevada, ya que, siendo su fuente análoga a la de otras agencias, tendría que haberse situado dentro de la misma categoría.

Mantendremos como fuentes válidas el Ministerio de Hacienda, las Agencias 2, 3, 4 y el «Teheran Economist».

C. Los precios publicados por el Ministerio de Hacienda están subevaluados en relación con los precios recogidos por las otras fuentes válidas.

La correlación entre la serie de medias de los precios de las otras fuentes válidas (y) y la serie de precios del Ministerio de Hacienda (x), expresadas ambas en riales, nos da:

$$r = 0{,}83$$
$$y = 1{,}4\ x + 1500$$

La regresión no es válida para los precios bajos. La subestimación no nos debe asombrar, ya que era algo sabido de antemano. Sin embargo, debemos preocuparnos por la incidencia de la diferencia de fechas entre las dos series comparadas: Ministerio de Hacienda 1338 (1959-1960); otras fuentes 1339 (1960-1961). Se sabe que de un año a otro los precios de las zonas urbanizadas han cambiado muy poco, han aumentado ligeramente en el Norte de la Ciudad, han permanecido estables en el Sur y, únicamente han bajado en las zonas de extensión de las que se tienen pocos datos en las series estudiadas (véase capítulo II). De hecho, los precios del Norte de la ciudad publicados por el Ministerio de Hacienda están, en relación con los obtenidos de las otras fuentes, más subestimados que en la relación media calculada. Esta constatación puede retenerse como una prueba suplementaria del valor de los datos del Ministerio de Hacienda: no parece que haya habido una sistemática subestimación suplementaria de los precios de ciertas regiones de la ciudad. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la estructura de los precios del Ministerio de Hacienda es una estructura fechada, solamente válida para el año 1338 (1959-1960).

El lector debe tener en cuenta, al leer los mapas y el primer capítulo, que los precios allí utilizados están minorados.

D. Con la ayuda de la lista de los precios publicados por el Ministerio de Hacienda para Teherán y sus afueras inmediatas, se han realizado una serie de documentos cartográficos.

1. Un mapa de precios para el conjunto de los terrenos que dan a las calles de la ciudad. Este mapa en colores, que abarca diez intervalos, no ha sido reproducido.

2. Un mapa de las avenidas cuyos precios son superiores a 5000 riales. Para la representación gráfica, a cada avenida se le ha atribuido un espesor proporcional al precio. (Véase el mapa, pág. 39): Precios de los terrenos con fachadas a las avenidas (precios superiores a 5000 riales).

3. Un mapa del valor del precio en interiores de manzana. Mapa que reproduce exactamente las indicaciones del Ministerio de Hacienda. Este mapa, que no se ha reproducido, se ha transformado en el siguiente.

4. Un mapa de curvas de nivel de los precios en interiores de manzana (véase el mapa de la pág. 41 «Curvas isoprecios-Interiores de manzana»). Para realizar este último mapa, se ha supuesto que (i) el precio en interiores de manzana de un sector dado es exactamente el de su centro de gravedad (determinado mediante gráficos simples) y (ii) que sobre la recta que une los centros de gravedad de dos sectores existe, al menos, un punto común; el precio varía en función de la distancia. Se dispone entonces de una serie de puntos cuyos precios son iguales. Basta unirlos progresivamente para obtener las curvas isoprecios. En el mapa se han representado las curvas isoprecios que varían de 250 en 250 riales.

Cuando sobre la periferia de una curva de un nivel dado, un sector se sitúa en el mismo precio, se obtiene un dedo de guante (por ejemplo, la avenida Soraya). Cuando varios sectores contiguos tienen el mismo precio, se obtiene una meseta (meseta central, meseta del Bazar, meseta de Amirié, meseta de las afueras Oeste).

En aquellos casos en que los precios no están indicados en la periferia, pero en los que la dirección de la curva aparecía netamente por la dirección de las curvas vecinas, éstos se han extrapolado (signos vacíos del mapa).

El valor del mapa de curvas de nivel puede ser discutido; se pueden poner en duda los dos postulados sobre los que se ha construido.

La variación del precio entre dos puntos no es verdaderamente continua tal como se ha supuesto; el espacio urbano es, de una manera general, discontinuo. Sin embargo, las discontinuidades no son, sin duda alguna, las que se destacan en el informe del Ministerio de Hacienda, es decir, las de las grandes avenidas.

En efecto, si, tal como se muestra más adelante, el precio del interior de las manzanas varía con el precio de los terrenos con fachada a las avenidas que limitan los sectores, existen posibilidades para que los precios de los terrenos dentro de los interiores de manzana situados a una y otra parte de una misma avenida sean más próximos a los precios de los terrenos situados en los interiores de manzana más alejados de una y otra parte de la misma avenida.

La distribución real de los precios «en los interiores de manzana» es ciertamente diferente de la que resulta de la atribución del precio indicado al conjunto de cada sector y del que representa el mapa de curvas de nivel; por las razones expuestas se puede estimar que el segundo método traiciona menos la realidad que el primero.

Se puede también discutir la atribución del precio «en los interiores de manzana» de un sector dado al centro de gravedad del sector. Pero, si se considera (i) que la proximidad de las grandes avenidas hace, en general, subir el precio de los terrenos y, de esta forma, que el precio de los terrenos situados en los «interiores de manzana», que tiende a decrecer del centro a la periferia de la ciudad, debe, de hecho, decrecer según una curva sinusoidal cuyos puntos mínimos estarían situados en las proximidades de los centros de gravedad de los sectores (sin duda ligeramente desplazados hacia la periferia de la ciudad) y cuyos puntos de máxima se encontrarían en la proximidad de las grandes avenidas que bordean los sectores; y (ii) que los expertos del Ministerio de Hacienda, ante el cuidado de no molestar a nadie, se vieran obligados a escoger como precio de interiores de manzana de un sector dado, no el precio medio del conjunto de un sector, sino el precio medio de las zonas menos caras, esto significa admitir que (i) los precios de los terrenos de «interiores de manzana» facilitados por el Ministerio de Hacienda tienden a otorgar un punto muy próximo al del centro de gravedad del sector, y (ii) que las curvas de isoprecios dibujadas se han hecho siguiendo las líneas de pendiente teórica ajustadas sobre las líneas de pendiente real. Son, pues, las líneas de pendiente teórica las que representan las secciones realizadas en las curvas de isoprecios del interior de las manzanas (véase gráfico, p. 41).

E. Después se ha estudiado la relación existente entre los precios de las avenidas principales, que constituyen, como hemos dicho, los límites de los sectores de la lista del Ministerio de Hacienda, y el precio de los terrenos en «interiores de manzana» de los mismos sectores; mejor dicho se ha puesto en relación el precio de interiores de manzana de cada sector y la media de los precios de los terrenos con fachadas a las avenidas limítrofes.

En los casos, raros, en que una arteria principal está comprendida dentro del sector, se ha tenido en cuenta su precio dentro de la media (por ejemplo, Lalezar); por el contrario, cuando uno de los límites no está constituido por una avenida principal, no se ha tenido en cuenta su precio.

La correlación entre (y), precio medio de las avenidas principales, y (x), precio de interiores de manzana, es [5] $r = 0{,}82$

y la recta de regresión es
$y = 4{,}45\ x - 200$

Después, se ha calculado la serie de los precios (y) que resultan de la aplicación de la regresión de la serie de precios (x) propuesta por el Ministerio para todos los terrenos situados en «interiores de manzana».

Los precios de la serie real son, unas veces más grandes, otras más pequeños, que los de la serie calculada. La diferencia de precios permite dibujar un nuevo mapa en el que las curvas de nivel sean aquellas en que la diferencia de los precios es idéntica. Véase mapa p. 43 : «Precio de los terrenos con fachadas a las avenidas y precio en interiores de manzana. Comparación».

Sobre este mapa se ha efectuado una sección XX que atraviesa, por

5. Vid. nota pág. 45

una parte, el área de precios máximos de terrenos «interiores de manzana», y por otra el área de diferencia máxima entre precios de los terrenos con fachadas a las avenidas y precios de los terrenos interiores de manzana. Esta sección está representada en el gráfico de la página 42, en el cual se ha indicado en ordenadas la escala de variaciones de la diferencia entre el precio real de los terrenos con fachadas a las avenidas y el precio calculado para ellas según cual sea el precio de los terrenos situados en interiores de manzana; esta diferencia varía de —100 riales a +600 riales.

El punto máximo de la curva, es decir, el punto en el que, por relación al precio calculado según relación media con el precio de interiores de manzana, el precio sobre la avenida es máximo, se sitúa en las proximidades de la avenida Lalezar. Sobre el mismo gráfico se ha representado, a título de comparación, una sección del mapa de curvas de nivel de los precios de los terrenos situados en interiores de manzana según la misma recta XX.

En el mapa «Precios de los terrenos con fachada a las avenidas y precio en interiores de manzana. Comparación» se ve que el área de diferencia máxima corresponde al núcleo urbano; el área de diferencia mínima corresponde a las zonas residenciales de la ciudad interior. La diferencia tiende a crecer en las afueras en las que la red de vías secundarias es inexistente o poco densa y donde, por lo tanto, sólo los terrenos que bordean las vías principales son accesibles y tienen valor de uso para la vivienda. La existencia de una zona de grandes diferencias de precios a lo largo de la carretera del Chemiran es debida a la extensión del núcleo dentro de una zona residencial modesta. De estos hechos se ha hablado ampliamente a lo largo del capítulo.

F. Se ha estudiado la relación existente entre el precio de los terrenos y la anchura de la calle en los que éstos están situados. Con el fin de eliminar la incidencia que pueda tener la función de la vía, incidencia que es mayor en las zonas de urbanización antigua, se han escogido las vías de los sectores residenciales periféricos y las de las zonas de extensión especulativa. Entre el precio de las vías de más de 9 metros de ancho (Y) y precio de las vías de menos de 9 metros (X), se obtiene un coeficiente de correlación elevado: [6] 0,94, siendo la recta de regresión $y = k + 1{,}37\ x$.

ANEXO II

PRECIO DE LOS TERRENOS Y PRECIO DE LOS TRASPASOS

Se ha pedido a los expertos del Ministerio de Hacienda que nos facilitaran los precios medios de los traspasos correspondientes a una tienda de superficie media, situada en las principales arterias de la ciudad; se han confrontado estos precios con los precios de los terrenos con fachada a las mismas arterias comerciales de la ciudad, publicados en la lista del Ministerio de Hacienda; se han obtenido dos series que corresponden a 43 situaciones diferentes.

Entre (y) precio del terreno y (x) precio del traspaso, expresados ambos en miles de riales, se obtiene: [7]

$$r = 0{,}69$$
$$y = 0{,}011\ x + 2{,}81$$

Si se calcula la serie (yc) de los precios de los terrenos resultante de la regresión en función de la serie (x) de los precios de los traspasos reales, las series (y) e (yc) no son idénticas. El precio real del terreno es mayor que el precio calculado en las nuevas avenidas comerciales, y es más pequeño en la zona comercial antigua (el Bazar). La avenida Sepa constituye la división entre las dos zonas de distribución (véase el gráfico p. 45).

6. Vid. nota pág. 45.

7. Vid. nota pág. 45.

CAPITULO 2

LA EVOLUCION DEL MERCADO Y EL MOVIMIENTO DE LOS PRECIOS

La coyuntura del mercado de terrenos no está solamente ligada a la coyuntura de los otros sectores de la actividad y, más generalmente, a la situación económica y social del conjunto del país; también lo está al pasado del mercado, a su historia. Así la situación del mercado en los años 1337-1339 (1958-1959/1960-1961) que son los años más estudiados en este trabajo, es la consecuencia no sólo de la dinámica del mercado a lo largo de los años anteriores, sino también de la relación entre el resultado de esta dinámica y la situación económica y social de la época considerada. Al tratar de explicar aquí la historia del mercado de terrenos, se deberá hacer dentro de su dinámica propia y dentro del contexto constituido por la historia de Teherán y del Irán en el curso de algunos decenios anteriores a 1340 (1961-1962).

La explicación de la distribución geográfica de los precios nos remite no sólo a la historia de la ciudad, a su formación por estratos sucesivos y ejes especializados, sino también a la historia general de la capital. En el estudio de la evolución del mercado, volveremos a encontrar a algunos de los aspectos históricos ya evocados. Sin embargo, la evolución de la coyuntura fundiaria está particularmente ligada a tres aspectos de la historia económica y social del Irán: (i) tendencia al largo plazo del crecimiento demográfico de la ciudad, que dura aproximadamente 30 años, (ii) condiciones, en cierta forma «internas» de este crecimiento, es decir, condiciones de creación del suelo urbano, y finalmente, (iii) condiciones «externas» como son algunos de los acontecimientos políticos y económicos generales que han marcado la época del crecimiento urbano. La distinción de estos tres aspectos no tiene más que un valor formal para el análisis; cada uno de ellos tiene su especificidad real. Sin embargo, ellos son inseparables. El crecimiento de la ciudad convierte a los terrenos centrales en más preciosos, provoca la elevación del valor del emplazamiento central, de la «renta de situación». Este valor de uso creciente no es independiente de las condiciones en las cuales la ciudad crece: condiciones técnicas que son, en definitiva, las condiciones sociológicas que permiten la formación de una «renta de situación», y de una «renta de equipamiento», renta que no siempre se distingue de la primera. Finalmente, la actividad del mercado es, más o menos, grande, y el precio crece más o menos rápido según la relación existente entre, por un lado, las perspectivas de incremento de los precios y de extensión de los precios ya alcanzados a las nuevas zonas urbanizadas, y por otro, las circunstancias políticas y la evolución de la coyuntura en otras zonas de la actividad.

Este capítulo trata sucesivamente del movimiento general del valor de uso, de la evolución de la relación entre la oferta y la demanda de suelo urbano propiamente dicha, de los cambios de coyuntura de los mercados de terrenos. Se añadirán algunas observaciones sobre la evolución diferencial de los precios en el tiempo.

* * *

Se tratará, concretamente, de la evolución del mercado, y del movimiento de precios de 1314 (1935-1936) a 1339 (1960-1961), ya que los datos históricos son más numerosos en este período. Sin embargo, el aumento de los precios de los terrenos no es un hecho reciente. Movimientos de precios anteriores a 1314 (1935-1936), se pueden eventualmente buscar a través de los archivos de los prefectos religiosos (Hakémé Char) o en las contabilidades privadas, especialmente en la de los cambistas. Pero estos documentos son raros, por la razón de que no es habitual conservar los archivos.

La opinión pública generalmente hace remontar el aumento de los precios a los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial, o, todo lo más, después de la gran crisis, hacia 1315 (1936-1937). Estas opiniones se explican, en primer lugar, por la juventud de Teherán: los 200 000 habitantes de Teherán, en 1920, se han integrado en una población 10 veces superior, lo que ha motivado que los nuevos habitantes ignoraran los hechos anteriores, pero también por el alza relativa de los precios en los diferentes períodos: un terreno que valía 10 riales el metro cuadrado en 1314 (1935-1936), vale 100 en 1324 (1945-1946) y, como

mínimo, 5000 en 1339 (1960-1961), es decir, que el precio expresado en moneda corriente, se ha multiplicado por 10 en el primer período (10 años) y, por 50, como mínimo, en el segundo (15 años). Un incremento tan considerable es infinitamente probable que no se produjese en ninguna época anterior. Sin embargo, esta evolución del precio corriente está deformada por la inflación, por lo que es necesario examinar el movimiento de los precios en moneda constante: así, calculados de esta manera, se observa un alza entre 1314 (1935-1936) y 1318 (1939-1940); posteriormente la tendencia es que desciendan hasta 1325 (1946-1947) y, sólo es a partir de este último año cuando aparecen los movimientos de alza, siendo el más importante el que se sitúa entre los años 1332 (1953-1954) y 1337 (1958-1959).

Sin embargo, el que los solares de Teherán hayan tenido, desde hace tiempo, un valor monetario, y que su demanda haya sido superior a la oferta, está confirmado por algunos aspectos de la historia de la ciudad.

La muralla construida por Nasser-Od-Din Sha no sólo tenía funciones de prestigio y de defensa, sino que también tenía por objeto, en la época en que la ciudad, durante la segunda mitad del siglo XIX, crecía más rápidamente que en épocas anteriores, permitir la extensión asegurando la protección de un espacio urbano más amplio y también mejorar la percepción de los derechos de puerta sobre las mercancías que pasaban por allí.

Nasser-Od-Din Sha confió la construcción del recinto a su ministro Mirza Issa Vazir y, debido a que se encontró con dificultades presupuestarias, le dio a cambio la propiedad de todos los terrenos comprendidos entre las dos murallas que todavía no habían sido otorgados a las familias aristocráticas. El ministro, después de haber parcelado y vendido, según su voluntad, los terrenos a las familias pobres, mandó quemar, antes de su muerte, los títulos de crédito que poseía por esta causa; hecho que muestra, sin duda, la razón por la que había aceptado estos gastos y el que las sumas recibidas fueran superiores a las evaluadas en el momento de la donación. Sin embargo, la utilización del área de extensión urbana se encontró durante mucho tiempo con dificultades: la ausencia de seguridad y la falta de agua.

La seguridad tardó mucho en establecerse; únicamente vivían en el exterior del primer recinto los más ricos que podían mantener una guardia personal y los más pobres, que si bien no podían hacer lo mismo, tampoco tenían nada que perder. Sólo es a comienzos del siglo XX, hacia 1290 (1911-1912), cuando el orden, poco a poco, comienza a ser asegurado dentro de los límites del segundo recinto, lo que da lugar a que se acelere el movimiento de emigración de las poblaciones intermedias del centro.

Por otra parte los recursos de agua eran limitados, el aprovisionamiento estaba asegurado por los Kanats; esto provocó que los terrenos situados junto a sus salidas fueran particularmente buscados y que su valor fuera muy superior al de los restantes.

La creación, en 1310 (1931-1932), del Registro de la Propiedad está estrechamente ligada al incremento de la demanda y de los precios de los terrenos de Teherán. Este incremento provocó numerosas controversias entre personas que se declararon propietarios de terrenos que hasta entonces frecuentemente habían sido considerados como terrenos «muertos». El Registro, con el concurso de Tribunales especializados, debía examinar los derechos de cada uno y establecer una lista oficial, respaldada por el poder, de los propietarios de las parcelas del suelo urbano.

El Registro era una garantía de seguridad, tanto para los propietarios como para los compradores; eliminaba la posibilidad de usurpación de la propiedad, hecho que se producía frecuentemente debido a la actividad del mercado de terrenos.

De hecho, como más adelante se verá, permitía la eliminación de los pequeños usurpadores en beneficio de los grandes. El hecho de su creación pone en evidencia la existencia, en esta época, de una competencia fundiaria.

Existen, pues, indicios como para que las observaciones que a continuación vamos a presentar, y que afectan a los años posteriores a 1314 (1935-1936), sean válidas, con ligeras modificaciones, para el período anterior que comenzó en 1305 (1926-1927), es decir, en los albores del crecimiento acelerado de la población.

I. El movimiento de los precios está ligado al creciente valor de uso de los terrenos urbanos

Los propietarios fundiarios perciben una renta de situación que crece a medida que se desarrollan las funciones de la ciudad.

Comencemos por los puntos centrales de la ciudad, que son, a su vez, los puntos capitales. Aquí se desarrollan las actividades de intercambio y de relación, algunas de las cuales tienen carácter único, y se intensifican a medida que la población que gravita sobre ellas aumenta; su valor social crece, pues, en función del aumento de la población. Alrededor de estos puntos centrales, se extienden zonas cuyo valor, a una distancia dada, crece en función del interés creciente por situarse (residir o establecer el lugar de su actividad) en las proximidades del centro. Podemos, pues, establecer la siguiente hipótesis: *el precio de una muestra dada de suelo urbano crece en función del aumento de población atraída por el núcleo urbano*. La población atraída procede de la población de la ciudad propiamente dicha y de la población de su zona de influencia. La intensidad de la atracción ejercida por el núcleo urbano, tanto sobre la una como sobre la otra, varía en el tiempo (para una misma ciudad) y en el espacio (de una ciudad a otra). Además, hay que señalar que, en general, no existe una relación estrecha entre la importancia de la población de la ciudad y la importancia de la población que ella atrae (por ejemplo, la oposición entre la ciudad mercantil y la ciudad industrial; una situación límite de lo anterior es el caso de los Estados Unidos en los que el centro comercial de una región rural es un centro de atracción sin población residente); por lo tanto, no hay que apoyarse en la primera para estimar la segunda.

Desgraciadamente no se dispone, por lo que respecta a la historia de Teherán o a las ciudades iraníes, en un momento dado, de ningún índice que caracterice las variaciones de intensidad de la atracción del núcleo urbano sobre la población urbana y sobre la de las zonas de influencia, que por otra parte, nunca han sido delimitadas.

También se ha intentado verificar la relación existente entre el montante del precio y la importancia de la población urbana residente. Para Teherán, y a falta de datos suficientes que se refieran a una misma muestra de suelo urbano para un período lo suficientemente largo (sin tener en cuenta, por ejemplo, los cambios de funciones, el desplazamiento del núcleo urbano), nos limitaremos a destacar que existe, de hecho, un paralelismo entre el movimiento del precio de los terrenos y el movimiento de la población: ambos han sufrido una aceleración a partir del advenimiento del Sha Reza; posteriormente siguió la misma tendencia, excepción hecha del período de la guerra y de los primeros años de la posguerra, en el curso de los cuales se observa un estancamiento de ambos. Con el fin de observar con más precisión la relación existente entre precio y población, se puede asimilar el conjunto de ciudades iraníes, o de algunas de ellas, a la serie histórica de las etapas de una misma ciudad, ya que todas ellas pertenecen a una misma civilización. Por otra parte, la elección de una misma época de referencia tiene la ventaja de que elimina los problemas relativos a la variación del valor de la moneda y a los cambios en las condiciones económicas globales; sin embargo, no se eliminan, de esta forma, las diferencias de organización urbana y regional, que tienen todas las probabilidades de ser más acusadas cuando se consideren ciudades diferentes, y no una ciudad en sus diferentes épocas.

El coeficiente de correlación entre el precio medio de la avenida más cara y la población en 31 ciudades iraníes es aceptable (0,72). El precio en la avenida más cara de Teherán está muy cerca del calculado a partir de la relación obtenida para estas 31 ciudades.

Que este coeficiente de correlación no sea más elevado, quizás pueda ser explicado por un cierto número de factores, algunos ya mencionados como los que se refieren a la estructura del espacio urbano y a la de su zona de influencia, otros que afectan a las previsiones de los propietarios fundiarios sobre la extensión de la ciudad y a las posibilidades locales de especulación (problemas que están estrechamente ligados a la oferta monetaria y al tipo de interés del mercado local), y los que afectan a la escasez, más o menos acusada, de los emplazamientos que puedan tener una función de centro.

Merece la pena insistir sobre este último aspecto. La escasez, más o menos acusada de emplazamientos

56 centrales es, en su mayor parte, el resultado de la actividad colectiva. Por otra parte, si, debido a su función, algunos puntos de la ciudad no pueden ser multiplicados (emplazamiento de la sede del gobierno y de los ministerios, Banco Central de la capital, delegaciones provinciales de los ministerios), es responsabilidad de la ordenación de la ciudad el que las comunicaciones con estos emplazamientos sean, más o menos, fáciles. Si las dificultades de extensión del centro son grandes, la competencia se acentúa entre las actividades que intentan situarse allí. Si las comunicaciones no son buenas, los individuos que tengan que acudir allí tenderán a agruparse en sus alrededores. El propietario fundiario está entonces en condiciones de percibir una renta de situación relativamente más elevada, o, en otros términos, de percibir, además de la renta de situación media, una renta suplementaria debida a la falta relativa de ordenamiento, y viceversa. Así, es probable que el precio relativamente bajo de la avenida más cara de Hamadan sea debido a las facilidades de extensión y de comunicaciones creadas por los importantes accesos en estrella realizados en los tiempos del Sha Reza.

La escasez, más o menos acentuada, de equipamientos urbanos tiene sobre el precio los mismos efectos que la ordenación del centro. Los terrenos residenciales no son solamente terrenos próximos al centro, sino que son además, terrenos equipados; si el equipamiento es relativamente escaso, esta escasez permite al propietario fundiario el percibir una plusvalía suplementaria de equimiento.

En definitiva, se puede afirmar que según sea más o menos grande el esfuerzo de ordenación y de equipamiento desplegado por la sociedad urbana, y que los terrenos con una función central sean más o menos numerosos, la escasez relativa de los terrenos de una u otra categoría permite al propietario fundiario el percibir, además de la renta de situación, unas rentas suplementarias relativas de equipamiento y de ordenación.

II. El equipamiento y la ordenación de la ciudad

Los terrenos que más se buscan para las actividades y la residencia urbana no son unos terrenos cualquiera; en primer lugar, han de ser terrenos próximos al centro (la distancia física no aparece en la distancia real más que como un dato modificado por la ordenación de la ciudad); al mismo tiempo han de ser terrenos que posean un cierto número de equipamientos: vialidad, agua, electricidad, medios de comunicación, comercios, escuelas, etcétera. Sin embargo, la ordenación y el equipamiento de la ciudad lejos de preceder a las necesidades del suelo urbano las siguen y, en su conjunto, lo hacen con retraso.

La iniciativa privada se muestra incapaz de promover una ciudad que responda a las necesidades, no solamente porque ella no está adaptada a ciertas acciones de conjunto, tales como la realización de un plan de urbanismo, sino también porque los grupos de interés que se forman para defender los privilegios adquiridos y los particulares, esperan que el Estado realice todos los equipamientos necesarios.

Por otro lado, el Ayuntamiento, que en principio debe representar a la colectividad en sus necesidades y en sus deseos, que tiene la misión de organizar la vida urbana, ya sea a través de la coordinación de las iniciativas individuales, ya sea a través de su propia actividad, no ha tenido más plan previsorio de conjunto que el plan de ordenación y de equipamientos de la ciudad existente. Esta ausencia no es independiente del poderío de los grupos de presión y de los especuladores.

Ahora bien, en una época en que la ciudad y las actividades se desarrollan con una extrema rapidez, el plan previsorio es de una necesidad fundamental; su falta puede provocar que la ciudad no se adapte a las necesidades; la inversión urbana corre el riesgo de ser inútil antes de su amortización; además cualquier modificación posterior se encuentra con los frenos que hemos visto al analizar el estatuto jurídico del suelo. La ordenación a posteriori es, por todas estas razones, no solamente una práctica onerosa, sino también imposible; por otra parte, responde en cada período a las necesidades manifestadas en el período precedente, lo que provoca un déficit creciente en la oferta de equipamientos, y, por tanto, en la oferta de solares. Y esto por dos razones al menos: (i) si desde 1305 (1926-1927) la tasa de crecimiento de la población ha sido relativamente constante, el crecimiento anual, en valor absoluto, no ha cesado de aumentar, (ii) las necesidades medias por habitante constantemente tienden a aumentar.

1. Cuarenta y seis centrales eléctricas alimentan la red de una forma permanente: potencia instalada teórica, 113 000 kW; producción máxima, 90 000 kilowatios; un cierto número de centrales forman parte de instalaciones industriales, sólo suministran parcialmente a la red de distribución: potencia instalada 22 000 kW.
Gicof (Ingénieur Conseil) *Liaison Menjil, Tehran-Avant-projet*, Tehran, 1960, Roneo, 110 págs. (Informe a la Organización del Plan.)

2. Molinier, *L'énergie thermoélectrique en Iran*, O.N.U., Tehran, 1953, Roneo.

Estrictamente no se puede decir que no hayan existido jamás planes previsorios de los equipamientos de Teherán; pero cuando dichos planes han existido, solamente afectaban a un sector particular del equipamiento urbano, y lo más normal es que se haya subestimado el desarrollo de las necesidades.

Para ello vamos a considerar el caso del suministro de agua y de electricidad de la ciudad. Este análisis nos permitirá indagar en las causas sociales del retraso de equipamientos.

Por lo que respecta a la electricidad, la potencia instalada en 1339 (1960-1961) puede ser evaluada en 112 000 kilovatios.[1] La cifra correspondiente a 1332 (1953-1954) era de 19 000 kW.[2]

En 1332 no se abastecía a toda la demanda, se imponían restricciones a los consumidores, familias y empresas, numerosas solicitudes de nuevos abonados no eran atendidas, las nuevas peticiones se veían frenadas por el hecho de exigirse, en el momento de formular la inscripción, el abono de una elevada suma. En este año, las «necesidades reales» se calculaban en 40 000 kW instalados, previéndose para los próximos diez años un consumo doble que el actual, partiendo de la hipótesis de que éste creciera a un ritmo anual comprendido entre el 7 y el 8 por 100, ritmo que está de acuerdo con la evolución media mundialmente admitida. La evolución prevista era la siguiente:

1337	**(1958-1959)**	**56 000 kW**
1338	**(1959-1960)**	**60 000 kW**
1339	**(1960-1961)**	**65 000 kW**
1340	**(1961-1962)**	**69 000 kW**
1341	**(1962-1963)**	**74 000 kW**
1342	**(1963-1964)**	**80 000 kW**
1347	**(1968-1969)**	**113 000 kW**

Años	Población	Potencia en watios por habitante	Potencia total en megawatios
1341 (1962-63)	1 650 000	72	130
1343 (1964-65)	1 720 000	90	155
1345 (1966 67)	1 800 000	105	190

3. La población en 1332 (1953-54) estaba estimada, en el informe anteriormente citado, en 1 100 000 habitantes.

4. Gicof (Ingénieur Conseil), *Op cit.*, pág. 10. Estas evaluaciones están extraídas de un informe anterior del Groupement d'Ingénieurs Conseils. Sanderson & Porter.

Estos cálculos no tienen en cuenta el crecimiento de la población de la capital.

Si incluimos ésta, se llega, utilizando los mismos cálculos que en el caso anterior, a la necesidad de 112 000 kW instalados para 1139 (1960-1961).[3] El equipamiento existente en esta fecha es, en principio, próximo a esta cifra; sin embargo, sigue existiendo una diferencia importante, lo que causa cortes y provoca, de manera permanente, una baja de la tensión, a pesar de que el consumo se restrinja por lo elevado de las tarifas.

Los expertos estiman que las necesidades de energía eléctrica corresponden a un mínimo de 220 000 kilowatios instalados. Así, a pesar de que el equipamiento se haya multiplicado por seis de 1332 a 1339 (1953 a 1961) y que en el momento en que se realicen las últimas instalaciones programadas se espera disponer de un importante excedente (esperanza que, por otro lado provoca vivas discusiones), las necesidades han crecido más rápidamente todavía, y la demanda no satisfecha será más importante en 1339 que siete años antes.

Las necesidades futuras de Teherán evaluadas más recientemente, parecen ampliamente subestimadas. Esto se pone de manifiesto a través de las siguientes cifras calculadas en 1336 (1957-1958).[4]

Precio en 1339 (1960-1961) en los sectores muestra de la Banca Melli *

		I	II
Hassan Abad	Máx.	10 000 Rls.	5 000 Rls.
	Mín.	2 000 »	2 500 »
	Med.	6 250 »	3 750 »
Dowlat	Máx.	35 000 Rls.	6 000 Rls.
	Mín.	3 000 »	3 000 »
	Med.	19 000 »	4 500 »
Sur de la ciudad	Máx.	3 000 Rls.	1 500 Rls.
	Mín.	750 »	750 »
	Med.	1 875 »	1 125 »
Media de los precios de 3 sectores (índice)		39 350 Rls.	18 750 Rls.

* Precios medios de cada uno de los sectores indicados en el gráfico.

La cifra de población prevista para 1345 (1966-1967) ha sido superada en 1338 (1959-1960); la potencia instalada por habitante prevista para 1341 (1962-1963) es de 72 W mientras que en 1339 (1960-1961) las necesidades estimadas corresponden a una cifra superior a la de 105 proyectada para 1345 (1966-1967).[5]

Nada hace presagiar que el retraso creciente de la oferta sobre la demanda de energía eléctrica sea reabsorbida en los próximos años. La penuria de agua ya se conocía en la capital desde antes del reinado de Nasser-od-din Sha.[6] Las realizaciones eran poco importantes, a pesar de los numerosos proyectos que ponían al descubierto la existencia del problema; la situación no cesa de agravarse hasta 1310 (1931-32). Es entonces cuando el agua de Karadj es traída a Teherán.

Durante un cierto tiempo cubre las necesidades. Sin embargo, el crecimiento de la población supera rápidamente las disponibilidades. Concretamente las nuevas traídas permiten el desarrollo del norte de la ciudad pero son acaparadas por él, y las extensiones del sur sufren la falta de agua. Al mismo tiempo, el crecimiento de la ciudad hace necesario una transformación del modo de distribución; el alcantarillado, debido a la prolongación de su recorrido y a la densidad de las poblaciones que atraviesa, no es ya suficiente para distribuir el agua potable. Además, las exigencias de la población urbana en materia de higiene aumentan.

En estas condiciones, a partir de 1324 (1945-1946), comienzan a elaborarse una serie de proyectos que se realizan en los años siguientes: perforación de pozos profundos, construcción de la presa de Karadj capaz de restituir, en la época del nivel más bajo de las aguas, los excedentes inutilizados en el período de aluviones, creación de la Organización de las Aguas de Teherán *(Sazemane Abé Tehran)* que, gracias a las instalaciones y conducciones instaladas, permite, no sólo distribuir el agua potable, sino también, debido a la disminución de las pérdidas, aumentar las cantidades disponibles.

Sin embargo, las necesidades futuras estimadas, en el momento de realizar el estudio del proyecto, han sido subevaluadas. La capacidad de producción de la central depuradora ha sido calculada para 900 000 habitantes en 1326 (1947-1948), lo cual era cierto, y para 1 376 000 en 1359 (1980-81), mientras que en 1335 (1956-57) la población de la ciudad de Teherán alcanzaba el 1 500 000 habitantes.

Por otra parte, la presa de Karadj rápidamente será insuficiente después de su puesta en funcionamiento. Es capaz, en efecto, de suministrar un total de 184 millones de metros cúbicos, que añadidos a los 37 millones de metros cúbicos de aguas subterráneas de la llanura aluvial de Teherán hacen un total de 221 millones de metros cúbicos correspondientes a una población de 2 200 000 habitantes.[7] Ahora bien en el momento en que se acabe la presa, a finales de 1340 (comienzos de 1961), la población de la aglomeración de Teherán habrá superado los 2 000 000 de habitantes, es decir, que, si el crecimiento anterior de la población continúa, se dispondrá, como máximo, de un margen de algunos años, esto siempre condicionado a que no aumenten las necesidades «per capita». Estas perspectivas han sido la causa de que la Organización del Plan esté estudiando la implantación de un equipamiento que responda a las necesidades de una población de 4 millones de habitantes, población prevista para la aglomeración de Teherán en 1361 (1982-1983).

Sin embargo, si algún día se realizan estos proyectos, hasta entonces y durante un cierto intervalo de tiempo, de nuevo aparecerá la falta de agua en Teherán.

Ahora bien, tanto para el agua como para la electricidad, existe de forma habitual un retraso entre los equipamientos existentes y las necesidades reales; este retraso es mucho más grave para la electricidad, mientras que para el agua, durante períodos más o menos largos la situación ha sido a la inversa; asimismo las proyecciones han sido, en su conjunto, subestimadas, pero actualmente y por lo que se refiere al agua, éstas no lo están, o lo están menos, que las que se refieren a la electricidad. No se puede, pues, generalizar; si existen factores comunes que han frenado el desarrollo del equipamiento, cada sector tiene sus propias tendencias.

Un factor común lo constituye, aparentemente, el retraso a la hora de tomar conciencia sobre los movimientos colectivos; hasta un período reciente, no existían los instrumentos que permitieran evaluar con seguridad las necesidades. Las cifras utilizadas en los infor-

5. La cifra de 105 watios instalados por habitante de Teherán en 1345 (1966-67), no está legitimada mediante la comparación de la potencia instalada en los diferentes países. Esta comparación es, sin duda, muy interesante, pero no tiene ningún valor tendencial. En efecto, nos da:

Por ciudades (por cada millón de habitantes)

Teherán	60	MW	instalados	en 1339	(1960-61)
Ankara	85	»	»	» 1334	(1955-56)
Argel	140	»	»	»	»
Bogotá	145	»	»	»	»
Paris	380	»	»	»	»

Por países:

Francia	240	MW	instalados	en 1334	(1955-56)
Europa	200	»	»	»	»
U.S.A.	500	»	»	»	»

Fuente: Gicof, *op. cit.*

6. Sazeman Abe-Tehran, *Yadbude Eftea hé Ta 'sissaté Abe Tehran*, editado por la Organización de las Aguas de Teherán, Aban 1334, 120 págs. (Organización de las Aguas de Teherán, Memoria de la inauguración del servicio de Abastecimientos de Aguas de Teherán, editado por la misma Organización, octubre 1955, 120 págs.)

7. Sir Alexander Gibb and Partners, *Water Resources Survey-Tehran-Region Tehran*, Londres, junio 1958.

mes eran poco fiables ya que en ellas se ignoraba la evolución de la población y su comportamiento.

Esta explicación no es satisfactoria. El crecimiento rápido de la población de Teherán, por ejemplo, no es un hecho reciente; ya comenzó en 1927, y no puede constituir un elemento de sorpresa en 1960; además, a este respecto, existían cifras a las que fácilmente se podía acceder.

Habrá que admitir que los grupos sociales, que tienen en sus manos el equipamiento de la ciudad, no tienen ningún interés en satisfacer las necesidades, no les interesa conocer éstas e incluso, algunas veces, encuentran grandes ventajas ocultándolas.

El problema de la electricidad es significativo: nadie dudaba sobre la grave insuficiencia de los suministros a la capital. Además, la implantación de nuevas instalaciones fácilmente podrían haber sido financiadas gracias a los beneficios acumulados en los últimos años; incluso, fue presentado un proyecto, proyecto que no precisaba de ninguna inversión por parte de los organismos locales, y cuya amortización estaba asegurada a través de la venta, durante cinco años, de energía a una tarifa normal; también existían otros proyectos que no presentaban ninguna dificultad técnica o financiera. A pesar de todo esto, ningún proyecto se realizó; todos se enfrentaron con la hasta entonces oposición irreductible de los propietarios de los equipamientos privados antiguos que, temiendo ser amenazados sus privilegios de hecho y sus beneficios, adoptaron una aptitud maltusiana.[8]

Los distribuidores de agua privados (los propietarios de los kanats), al ser menos numerosos, menos organizados y menos poderosos, sus beneficios eran mínimos en relación con los propietarios de las centrales eléctricas, y, por lo tanto, el equipamiento de la ciudad se enfrentaba, por este lado, con menos dificultades. Las escasas dificultades existentes provenían de problemas prácticos y de la oposición de los agricultores a que una parte de las aguas que abastecían sus riegos fueran trasvasadas a la ciudad. Esta fue la causa de que fracasara un antiguo proyecto de desviación del Djadj-Roud. En la actualidad, las presas existentes han permitido superar estas dificultades jurídicas.

También podríamos analizar los problemas del retraso de equipamientos de la ciudad en otros sectores. Por lo que respecta, por ejemplo, al equipamiento comercial (puestos de venta al por mayor y al por menor, centros comerciales), se ve afectado por la acción restrictiva de los grupos de presión de la carne, las frutas y las legumbres.

La ausencia de un plan de urbanismo se refleja en la falta de una descentralización urbana a la que se oponen, principalmente, los comerciantes del Bazar, llegando incluso a retrasar una organización menos radiocéntrica de las líneas de autobuses. En la situación actual, las afueras, lejos de tender a ser unidades semiautónomas, están totalmente orientadas hacia Teherán, lo que provoca un tropismo objetivo y subjetivo sobre el centro de la ciudad y el aflujo de la población sobre un núcleo urbano que debe extenderse a costa de las zonas urbanas ya utilizadas, que se encuentran con obstáculos a esta extensión, y que también está sobrecargada y sobreevaluada. Finalmente, es necesario destacar que a pesar de la gravedad de los efectos de la centralización urbana, efectos que han sido fuertemente criticados, esto no ha sido suficiente como para que se imponga, por ejemplo, la noción de ciudad satélite.

La desidia de las autoridades municipales en las tareas colectivas que, normalmente, deberían ser de su incumbencia se explica por su composición; al no representar a la población urbana, y al depender del Ministerio del Interior, están en manos de los más poderosos: acaparadores y especuladores, individuales o integrados en grupos de presión. Su gestión se ve afectada por dos hechos importantes. La comparación entre las fuentes de ingresos y el destino de los gastos municipales demuestra que las finanzas de la ciudad son el canal a través del cual se transfieren rentas del conjunto de la población urbana a los acaparadores y especuladores de Teherán: los gastos de equipamiento que valorizan a los terrenos forman una parte muy importante del gasto total, mientras que los recursos que provienen de las plusvalías del suelo no constituyen más que una ínfima parte de los ingresos.[9]

Al no afectar mediante impuestos a las plusvalías creadas por el crecimiento de la ciudad y el equipamiento urbano, el Ayuntamiento hace pagar éste dos veces: primero, bajo la forma de impuestos, después, bajo la forma del precio de los terrenos pagado a los pro-

8 La oposición no se manifiesta abiertamente, sino que oculta sus motivaciones, lo que provoca la exasperación de los expertos consultados. (Cf., Molinier, *op. cit.*)

9. Institut d'Etudes et de Recherches Sociales, Section de Sociologie Urbaine, *Les ressources municipales à Tehran-Situation et propositions.* I.E.R.S., dactylo, 106 págs.

pietarios del suelo que se han visto favorecidos, al obtener, a través del equipamiento, una plusvalía de situación y otra de escasez. Esta es, también, la razón de que el Ayuntamiento no acometa una política urbana más ambiciosa.

Cualquier programa de ordenación urbana exige la disponibilidad (es decir la compra) de suelo urbano; pero al favorecer, por un lado, el acaparamiento de las plusvalías se incita a la especulación y al aumento de los precios, mientras que, por otro lado, no se pueden aumentar los impuestos y las tasas a una población cuyos recursos no crecen tan rápidos como los precios del suelo; en definitiva, el Ayuntamiento no dispone de los medios suficientes como para adquirir los terrenos necesarios para el ordenamiento de la ciudad.

La segunda consecuencia del poder de los acaparadores y de los especuladores sobre el Ayuntamiento es la existencia de una gestión arcaica que permite a un grupo de personas el beneficiarse, estableciendo entre los ciudadanos una desigualdad de hecho en beneficio de los «influyentes».

La fiscalidad municipal es, en principio, igualitaria, pero el sistema de cobro hace que el contribuyente, sobre todo si éste es poderoso, pueda permanecer, desde el punto de vista administrativo, desconocido, o establecer el montante del impuesto a través de un chalaneo entre el contribuyente y el recaudador, al estar este último totalmente dispuesto a estos acuerdos, ya que si muestra alguna rigidez puede peligrar su empleo. Dentro de esta relación de fuerzas, los que, por una causa u otra, dominan la administración, son, sin ninguna duda, los más favorecidos.

Así, la tasa municipal sobre solares,[10] a pesar de sus graves defectos técnicos, que de alguna forma hubiera podido afectar a los especuladores, no tiene más que un rendimiento mínimo.[11]

Ahora bien, el fin de la acción municipal es, en principio, asegurar el bienestar de la población. De hecho, y gracias a las relaciones personales, las necesidades de los personajes vinculados a la administración son satisfechas a través de los gastos municipales en detrimento de las necesidades colectivas más urgentes.

Esta organización real de la fiscalidad y de los gastos municipales desemboca en un resultado caricaturesco: el de hacer pagar una parte del equipamiento de la zona residencial acomodada, el Chemiran, al resto de la ciudad, y más concretamente a las zonas residenciales más pobres. Pero si, en definitiva, los trabajos de equipamiento y de ordenación de estos últimos son lentos, sin embargo, es necesario salvar las apariencias, de aquí que se hayan esmerado en ciertas avenidas y plazas importantes para ofrecer una fachada agradable de la ciudad.

La presión de los grupos de interés y de los especuladores es importante, y solamente se bloquea cuando el Ayuntamiento, presionado por las tensiones resultantes del crecimiento, debe «hacer alguna cosa» de interés público, ya sea preparando rápidamente proyectos que jamás se realizarán (fracaso de las reformas intentadas en 1339: 1960-1961), ya sea realizando trabajos parciales que, al margen de una remodelación general, no hacen más que agravar la situación (apertura de nuevas calles en el casco antiguo), ya sean acciones demagógicas sin eficacia real con el fin de mostrar a la población que nada se puede hacer a través del Ayuntamiento y que cada uno debe, si quiere conseguir algo, buscarse el apoyo de las personas influyentes.

En estas condiciones de funcionamiento y de gestión, la necesidad de un organismo que tenga por función detectar, medir y jerarquizar las necesidades y de prever su satisfacción, está en contradicción con los fines reales del Ayuntamiento.

Si hemos hablado del Ayuntamiento como de un organismo que no responde a las funciones de él esperadas, no es porque nos hayamos formado una imagen ideal del mismo, sino porque las modificaciones de la sociedad global que provoca el desarrollo de la ciudad, la creación de nuevos valores colectivos y el crecimiento de las necesidades colectivas de la sociedad urbana hacen necesaria la existencia de un Ayuntamiento que tenga unas funciones definidas por esta situación, y que la acción efectiva del Ayuntamiento de Teherán está en contradicción con esta necesidad.

El crecimiento urbano no es, en efecto, el fruto de decisiones individuales; es el de una transformación económica y social de toda una nación. El mismo aumento de las necesidades no es un hecho individual, sino el resultado de una actividad colectiva: intensificación

10. Tasa con tres tipos impositivos diferentes, y cuya base está constituida por la superficie del terreno, y, por lo tanto, sin ninguna relación con el valor o la plusvalía del mismo.

11. Se asegura que solamente el 10 por 100 de los terrenos se ven afectados. Propietarios perfectamente conocidos por el gran público son ignorados por el Servicio fiscal del Ayuntamiento.

Número mensual de transacciones fundiarias entre 1335 y 1338 (1956-1957 y 1959-1960)

	Farvadine (marzo-abril)	Ordibehecht (abril-mayo)	Khordad (mayo-junio)	Tir (junio-julio)	Mordad (julio-agosto)	Chahrivar (agosto-sept.)	Mehr (sept.-octubre)	Aban (octubre-nov.)	Azar (nov.-dic.)	Dey (dic.-enero)	Bahman (enero-febrero)	Esfand (febrero-marzo)	Total	Media
1335 (1956-1957)	3 503	5 758	5 925	5 385	3 385	3 206	3 282	3 696	3 722	3 744	4 350	5 900	50 985	4 248
1336 (1957-1958)	3 335	6 444	7 340	6 398	4 812	6 033	6 140	6 126	5 707	7 159	8 736	9 727	77 957	6 496
1337 (1958-1959)	5 229	11 464	12 928	10 602	3 121	4 967	4 765	4 713	4 654	4 856	5 333	5 712	78 344	6 528
1338 (1959-1960)	3 315	6 090	7 325	5 846	5 637	6 267	6 548	7 191	6 601	7 258	6 895	6 794	75 767	6 313
Total	15 382	29 756	33 518	28 241	16 965	20 473	20 735	21 726	20 684	23 017	25 314	27 242	283 053	5 896

Número mensual de hipotecas entre 1335 y 1338 (1956-1957 y 1959-1960)

	Farvadine (marzo-abril)	Ordibehecht (abril-marzo)	Khordad (mayo-junio)	Tir (junio-julio)	Mordad (julio-agosto)	Chahrivar (agosto-sept.)	Mehr (sept.-oct.)	Aban (oct.-nov.)	Azar (nov.-dic.)	Dey (dic.-enero)	Bahman (enero-febr.)	Esfand (febr.-marzo)	Total	Media
1335 (1956-1957)	4 166	6 017	6 152	5 493	4 559	5 541	5 421	5 701	5 645	6 032	6 031	6 379	67 137	5 595
1336 (1957-1958)	4 192	6 559	6 723	5 899	4 888	5 840	5 836	5 770	5 753	6 570	6 244	6 760	71 034	5 920
1337 (1958-1959)	4 309	6 583	6 404	5 183	4 315	6 190	6 390	6 193	6 203	6 616	6 780	6 688	72 854	6 071
1338 (1959-1960)	4 597	6 839	7 404	5 921	5 705	6 441	6 473	6 630	6 116	6 820	6 631	7 082	76 659	6 388
Total	17 284	25 998	26 683	23 496	19 467	24 012	24 120	24 294	23 717	26 038	25 686	26 909	287 684	5 993

SUPERFICIES URBANAS
Y SUPERFICIES DE EXTENSION
ESPECULATIVA
1339 (1960-61)

Superficies de ocupación urbana continua
Superficies mixtas
Superficies urbanizadas no ocupadas

1Km 2 3 4 5

N

12. Léase, sobre este punto, la respuesta de *Sazemé Ettehadiyche Chahrdarihayé Iran* (Organización de la Asociación de Municipios de Irán) a un cuestionario de la Asociación Internacional de Municipios. El texto de la respuesta, no está fechado. La encuesta figuraba en el programa de actividades del año 1955-1956 de la Asamblea general de la U.N.E.S.C.O.

13. Su crítica la realizaremos más adelante.

14. Podemos tener una idea general del coste del equipamiento a través de las operaciones realizadas en el Este de la ciudad por el Banco de la Construcción. El coste de las obras de vialidad realizado en 1332 (1953-54), en Narmak, estaba evaluado en 128 riales por metro cuadrado de terreno. En la ciudadela de Calad, las obras de vialidad que abarcaban: calles, asfaltado, canalización de aguas, central eléctrica y líneas de distribución, evacuación de aguas residuales e incluso el ajardinamiento de los patios de las casas, ascendieron a un precio de 260 riales por metro cuadrado de terreno.

de las actividades de intercambio y de producción, modelos propuestos a la población por el contacto con el extranjero, distribución desigual de la riqueza y del equipamiento, inducción de necesidades nuevas a partir de nuevos consumos, propaganda oficial que ensalza los progresos realizados, etc. En estas condiciones, el crecimiento de la población y de sus necesidades, las jerarquías personales y tradicionales han sido sumergidas, han perdido el control de los cambios en la sociedad, y son incapaces de responder a las necesidades surgidas del crecimiento. Sólo subsisten bajo una forma «deteriorada» que impiden el funcionamiento de las instituciones y, en particular, el de un Ayuntamiento adaptado a las nuevas condiciones.

Esta contradicción es tan real que, dada su reconocida «maldad», se la oculta; si en numerosos aspectos el Ayuntamiento puede ser considerado como el consejo de administración y el agente ejecutivo de los intereses privados, éste es un aspecto no confesado, ni una cosa inmediatamente perceptible. Existen textos legales y reglamentos que hacen creer que el Ayuntamiento funciona o «puede funcionar» bajo el control de todos, para el beneficio de la comunidad.[12] Incluso existe un reglamento de urbanismo de la ciudad que por su título puede resultar engañoso.[13] Finalmente, siempre se manifiesta la intención de arreglar una situación que no hace más que empeorar.

El Ayuntamiento existe en su aspecto formal, manifestando, así, la realidad de una necesidad, pero a la que no puede responder debido al acaparamiento por parte de los particulares del valor creado por la actividad colectiva y por el esfuerzo de equipamiento de la colectividad. El acaparamiento y la especulación reducen, en efecto, tal como se ha mostrado, las posibilidades de equipamiento de la colectividad, pero debido a la distribución desigual de este equipamiento (otra forma de acaparamiento) y de la riqueza (cuya distribución no es ajena a la especulación y al acaparamiento) contribuye, entre otros factores, al incremento de las necesidades de todos. El sistema establecido, a la vez que enrarece la oferta de equipamientos, hace crecer la demanda.

Este retraso estructural de la oferta de equipamientos respecto a la demanda permite a los propietarios de suelo equipado, apto para el hábitat, el incluir en el precio de venta una renta elevada de equipamiento debido a su escasez. Esto se observa en los terrenos urbanizados de las afueras (aquí la renta de situación es débil): el precio del terreno es muy superior al coste del equipamiento.[14]

Por otra parte, las perspectivas de un aumento de la población incitan, en ciertas condiciones, que vamos ahora a analizar, a proyectar hacia el futuro la renta de equipamiento y a percibir adelantadamente la renta de situación.

Los precios que se aplican, debido al retraso del equipamiento, en los terrenos aptos para el hábitat son proyectados hacia el futuro, es decir, que la renta que se percibe en los terrenos equipados también lo es, al menos parcialmente, en los terrenos que no lo están. En otros términos, el precio de los terrenos de especulación va unido a la escasez relativa de terrenos equipados; no hay, como hemos visto, bruscas diferencias entre el precio de los terrenos equipados y los no equipados y esta diferencia ha disminuido a lo largo de estos últimos decenios, sobre todo en el último, que ha sido la época de mayor especulación.

Por otra parte, la renta de situación que afecta principalmente a los terrenos centrales, también se ve inmediatamente incrementada debido al aumento que se espera en los años venideros.

III. Los precios de los terrenos tienden a progresar por saltos debido a la actividad especulativa

Esta tendencia cíclica se adapta a los efectos de factores económicos y políticos. En 1337 (1958-1959) comenzó una crisis de gran amplitud.

Prácticamente no existen fuentes documentales que nos permitan analizar la evolución del mercado anterior a 1314 (1935-1936). Es probable, sin embargo, que los movimientos cíclicos no comiencen en esta fecha. En 1312 (1933-1934) los expertos económicos de la Banca Melli, señalaban el desarrollo de una recesión fundiaria:

«El hecho de que los hombres de negocios persas tengan la costumbre de colocar una parte de sus reservas en bienes inmuebles merece ser destacado. En efecto, los precios de los terrenos no han cesado de aumentar a lo largo de estos últimos años, y esto en una medida que supera incluso el alza general de precios, de aquí el carácter

15. Boletín de la Banca Melli, Irán, n.º 2, marzo 1334, pág. 21.

16. *Definición de la crisis en Persia*, Boletín de la Banca Melli, Irán, n.º 4, diciembre 1334.

17. De comienzos de 1314 (1935-36) a finales de 1318 (1939-40) el aumento del índice de precios al por mayor es bastante regular, pasa de 90,7 a 157,8. Asimismo, el índice del coste de la vida, pasa desde los comienzos de 1315 (1936-37) a finales de 1318 (1939-40), de 95,3 a 149,7. (Boletín de la Banca Melli.)

18. Banca Melli Iran, *A History of the First Thirty Years of Bank Melli Iran*, 1928-1958, Tehran, 1960, pág. 163.

19. *Causas del encarecimiento del coste de la vida en Irán*, Boletín de la Banca Melli, Irán, febrero-marzo 1942.

especulativo del mercado inmobiliario. Esta alza ha sido motivada, ante todo, por el desarrollo general del país y principalmente por la extensión de las ciudades y el progreso realizado en el campo del urbanismo. Sin embargo, la reacción a este alza, de alguna forma accidental, no ha tardado en presentarse; en efecto, se ha producido una baja, no menos característica, debida parcialmente a la situación de los negociantes persas, que no pudiendo, a pesar de su tradicional prudencia, evitar pérdidas, se han visto obligados a agotar sus reservas y a realizar, en cierta medida, su activo inmobiliario.» [15]

De 1314 (1935-1936) a 1339 (1960-1961), se observa una sucesión de movimientos de alzas y de bajas en los que las caídas son, sin embargo, frecuentemente amortiguadas por la tendencia general al alza.

El primer cambio en la tendencia se produce en 1317 (1938-1939) después de un crecimiento que en menos de tres años aproximadamente quintuplicó el precio; se acentúa a finales de 1918 (1939-1940). A caballo de los años 1321 y 1322 (comienzos de 1943) tiene lugar una segunda subida brutal seguida de un cambio brusco en esta tendencia. En 1326 (1947-48), después de varios años de marasmo, el fenómeno se reproduce. A finales de 1332 (1953-1954) comienza un largo período de crecimiento rápido que no sufrirá más que un tropiezo en 1335 (1956-57), siendo de nuevo afectados en 1337 (1958-1959) y en 1339 (1960-1961); estos dos años están separados por una cierta reactivización en 1338 (1959-1960).

Los movimientos del mercado están en estrecha relación con los acontecimientos económicos y sociales.

Los años 1315 (1936-1937) y 1316 (1937-1938) se sitúan dentro del período de crecimiento iraní de preguerra que había comenzado con la crisis mundial.[16] Este período de crecimiento se vio afectado, por un lado, por la reducción del comercio exterior y por el alza general de precios y del coste de la vida;[17] y por otro, por la utilización de todos los recursos productivos existentes, por la industrialización y la política de obras públicas que provocaron una gran demanda de mano de obra. Así, mientras que una nueva población era atraída por Teherán y aparecían, por lo tanto, nuevas necesidades de suelo urbano, los comerciantes se veían frenados en su actividad, lo que les obligaba a desplazar sus capitales, ya sea hacia la industria, ya sea hacia los bienes inmobiliarios que adquirían con la esperanza de una demanda futura.

La especulación del suelo sufrió una crisis en 1312 (1933-1934), a la que ya nos hemos referido anteriormente; en 1315 (1936-1937) y 1316 (1937-1938), vuelve a resurgir, ya que en esta época el Estado sigue con su política de obras públicas comenzadas en la época de la gran crisis, las importaciones se frenan y se combate la tendencia alcista de los precios acentuada por la sequía de 1316 (1937-1938).[18] En 1317 (1938-1939) comienza una nueva crisis del mercado de terrenos, los precios son estables durante un cierto número de meses, para después caer (salvo en el sector «de moda» en el que las categorías de población que se enriquecieron gracias a la especulación sobre bienes de consumo, se convierten en compradores).

A finales de 1319 (1940-1941), los precios de los terrenos reemprenden una carrera ascendente; pero a mediados de 1320 (1941-1942), con la ocupación del Irán por los ejércitos soviéticos e ingleses y la salida del Sha Reza, comienza un período de grandes perturbaciones. Los precios mundiales continúan creciendo, al mismo tiempo las mercancías cada vez son más raras en Teherán (dificultades de circulación de los productos) y el comercio exige sumas de dinero crecientes; los capitales tienden a desertar de la especulación inmobiliaria, mientras que el acaparamiento especulativo de los productos de consumo [19] empobrece a la masa de consumidores: el índice del coste de la vida pasa de 100 a mediados de 1320 (1941-1942) a 500, a finales de 1321 (1942-1943).

Durante este período de rápida inflación, el mercado de terrenos es muy poco activo, ya que los medios de pago no crecen tan rápido como los precios. Por el contrario, a finales de 1321 (1942-1943), una emisión importante de dinero, forzada por los aliados en su propio beneficio, arrastra una rápida subida de los precios al por menor y del coste de la vida, en el mismo momento en que los precios al por mayor, debido a la normalización progresiva de las condiciones comerciales y especialmente del comercio internacional, tienden a subir menos rápidamente. También los precios de los terrenos suben bruscamente; en este corto lapso de tiempo, los bienes fundiarios son buscados por razones de seguridad. Pero a partir de los primeros me-

ses de 1322 (1943-1944), los medios de pago son atraídos por el volumen creciente de las transacciones comerciales, y la masa de la población, al salir de un período terrible de inflación, no ha podido reconstituir todavía sus reservas; de todas las maneras la construcción privada es mínima, los materiales de construcción son escasos (hierro) o acaparados (ladrillos) para la construcción de campamentos militares (para los ejércitos aliados). El resultado es que a finales de 1322 (1943-1944), los precios de los terrenos están en moneda constante (expresada según el índice de precios al por mayor) a menos de la mitad de su nivel de 1320 (1941-1942), antes de la ocupación del Irán.

En 1323 (1944-1945), el mercado de los terrenos sigue siendo poco activo; a los factores precedentes hay que añadir la efervescencia política interior y la incertidumbre sobre el futuro político del país [8 diputados del *Hezb-e-Toudeh* entran en el Parlamento a finales de 1322 (1943-1944)]. En los primeros meses de 1324 (1944-1945), el final de la guerra devuelve a los especuladores una cierta confianza, aunque rápidamente perdida después que los soviéticos rehúsan evacuar el Irán debido a la proclamación de la República autónoma de Azarbaidjan y Kurdistan. Por el contrario, en los últimos meses de 1325 (1946-1947), el final de todo este problema es el comienzo de una subida especulativa que se desarrolla a lo largo del año siguiente. Al mismo tiempo que se producen estos cambios políticos, y en relación con ellos, el establecimiento de un cierto orden económico y los proyectos de gastos estatales constituyen una perspectiva que es considerada como favorable por parte de los especuladores fundiarios. Los años 1326 (1947-1948) y 1327 (1948-1949) son, en efecto, los de la elaboración del primer plan septenal iraní, que otorga un lugar importante al equipamiento colectivo urbano en el momento en que el comercio exterior del Irán comienza a ponerse en marcha con grandes dificultades, y la industria local, insuficientemente protegida, se ve amenazada por los productos extranjeros.[20]

El brusco salto de los precios a finales del año 1326 (1947-1948) corresponde a las bruscas variaciones en la cotización del dólar, que dobla su valor a comienzos del otoño, para volver a su valor inicial tres meses más tarde. ¿Existe una relación de causa a efecto, y en este caso, por qué? ¿Han perdido los detentadores de capital bruscamente su confianza en la moneda y desean adquirir valores reales? Parece ser que esto fue lo que ocurrió. Sin embargo, mientras que la cotización del dólar se restablecía, se presentó a la Asamblea un proyecto para establecer un impuesto sobre los terrenos. En 1328 (1949-1950) y 1329 (1950-1951), cambia la tendencia en el mercado de terrenos. Por una parte, la demanda de terrenos no ha respondido a las esperanzas de los especuladores que han anticipado sobre un valor que no tomara el suelo más que a finales de los trabajos de equipamiento [éstos sólo se realizaron durante el verano de 1328 (1949)]; por otra parte, la situación política y económica se iba degradando. El gobierno pretende realizar una política dentro de la ortodoxia liberal: equilibrio presupuestario, reducción de las diferencias entre el precio de compra y de venta de las divisas, rechazo de la devaluación del rial debido a la devaluación de la libra esterlina, de aquí la tendencia a aumentar las importaciones y disminuir las exportaciones, dificultades suplementarias de la industrial local, la construcción se muestra poco activa, los depósitos de la banca crecen. A pesar de que los precios al por mayor y el costo de la vida disminuyen, la actividad económica presenta una estancamiento. La crisis que amenazaba al mundo el año precedente se traslada a Irán.[21] Al mismo tiempo, la estabilidad política comienza a entrar en crisis: atentado contra el soberano [finales de 1327 (comienzos de 1949] seguido de la represión anticomunista, llegada al poder de la figura inquientante de Razmara [comienzos de 1329 (mediados de 1950)], distribución de tierras a los campesinos (es la primera vez que los terratenientes se ven amenazados tanto en Teherán como en las restantes provincias), revisión del tratado comercial con la U.R.R.S., revisión (violentamente atacada por Mossadegh) del acuerdo petrolero con Gran Bretaña, asesinato de Razmara [Esfand 1329, (marzo de 1951)], comienzo de la guerra de Corea [verano de 1329 (1950)] que amenaza la paz mundial, lo que a su vez representa un cambio económico: gracias al alza de los cambios mundiales, las exportaciones iraníes se ven de nuevo favorecidas y la economía del país sufre una reactivización.

En Ordibehecht de 1330 (abril de 1951), Mossadegh se convierte en presidente del Consejo; también se produce el decreto de nacionalización del petróleo [cuyo acuerdo

20. Banca Melli Iran, *A History..., op. cit.*, páginas 204 y siguientes.

21. Balance de la Banca Melli del año 1327 (1958-1959).

fue adoptado por el parlamento el 29 del Esfand de 1330 (marzo de 1951)] y sus secuelas: cierre de la factoría de Abadan, caída de las exportaciones del petróleo y de la entrada de divisas que ellas proporcionaban. El Gobierno intenta relanzar la actividad económica sobre nuevas bases: fortalecimiento de las exportaciones, selección de las importaciones, ayudas a la actividad económica, a las construcciones populares, mediante la creación de Bancos del Estado (Banco del Plan, Banco para el Desarrollo de las Exportaciones, Banco de la Construcción); pero también recurre a la emisión de dinero para cubrir los gastos gubernamentales. Durante el primer período del Gobierno de Mossadegh, la situación se presenta relativamente favorable a los propietarios y a los comerciantes (concretamente se crean tres bancos privados iraníes); pero con la intensificación de la presión económica de Occidente (bloqueo, rechazo de préstamos por parte de Estados Unidos), Mossadegh, al hacer creer en un acercamiento hacia la U.R.S.S., da pie al chantaje anticomunista de Gran Bretaña. Al mismo tiempo, la efervescencia de la izquierda crece en el interior, de aquí la inquietud de los propietarios.

Los precios de los terrenos que habían progresado en 1330 (1951-52) y en 1331 (1952-53) a un ritmo moderado, debido sin duda a la actividad del mercado de la exportación, tienen tendencia a bajar en los últimos meses de su presidencia; los propietarios fundiarios de Teherán encuentran entonces motivos suplementarios de inquietud al establecerse un impuesto sobre los solares y extenderse entre la opinión pública la necesidad de una redistribución del suelo urbano. Inmediatamente después de la caída de Mossadegh comienza, por el contrario, la gran era de la especulación que durará, aproximadamente, seis años.

Es la era de la expansión económica general del Irán, de una actividad y de un progreso económico sin precedentes. Un sentimiento general de optimismo respecto a las perspectivas del futuro se extiende por todo el país.[22] Sin embargo, el optimismo es tal que el futuro queda hipotecado.

La política económica de este momento se basa en tres principios: desarrollo de las inversiones, lucha contra el alza del coste de la vida, libertad de comercio exterior.[23] Al querer desarrollar la inversión, a través del aumento de la masa monetaria, se produce un aumento de la demanda de bienes de consumo más rápida que la producción, lo que provoca un alza de precios, alza que se combate a través de la liberalización de las importaciones, lo que a su vez provoca una salida creciente de divisas.

Así, mientras que en el período comprendido entre 1325 y 1328 (1946-1950), el aumento anual del crédito era de mil millones de riales, es decir el 8 por 100 de la oferta monetaria anual media, en el período 1329-1336 (1950-1958), el aumento anual es de tres mil millones, lo que representa un crecimiento del 13,5 por 100 de la oferta monetaria y, en sólo dos años [1337 y 1338 (1958-1960)], el incremento es de doce mil millones, o sea el 25 por 100. A lo largo de estos años, la deuda se convierte en un hecho generalizado para empresarios, comerciantes, e icluso para los particulares.[24] El aumento indiscriminado de los medios de pago provoca una demanda creciente de bienes de consumo y un alza del coste de la vida del 100 por 100 en el período comprendido entre 1328-1338 (1949-1950 a 1959-1960).[25] Los precios de los diferentes productos y servicios no sufren todos, sin embargo, la misma variación: los alquileres se elevan rápidamente, mientras que el precio de los productos importados apenas si sufre variación.

La importación no cesa de crecer, pasando de 82,7 millones de dólares en 1331 (1952-1953) a 466,1 millones en 1338 (1959-1960).[26] Pero entre los productos importados, con el fin de satisfacer la demanda interior y limitar el alza de los precios, el mayor volumen lo representan los productos de consumo (productos alimenticios, tejidos, automóviles).[27] La importación de bienes de equipo se reduce a una proporción relativamente débil, lo que provoca que la producción interior tarde en coger el relevo de las importaciones de bienes de consumo, que las exportaciones (excepción hecha del petróleo) crezcan más lentamente que las importaciones y que, finalmente, el aumento de las rentas del petróleo y la ayuda o los préstamos extranjeros se conviertan en una necesidad permanente para el equilibrio de la balanza de pagos. Así, se produce un círculo vicioso: la disminución de las importaciones significa inflación, a menos que se reduzcan los medios de pago, lo que a su vez provocaría una crisis. En definitiva, se consume más de lo que se produce y, por lo tanto, cada vez la

22. Banca Melli Iran, *A History*. ., *op. cit.*, pág. 236.

23. A. Vaklli, *Mochkelaté Eghtessadye Iran va Rahéhallé an*, Dabirkhane Chowraye Alye Eghtessade, Entecharat va Ravabete Omoumi, n.º 26, 1340, 140 págs. *Las dificultades económicas del Irán y su solución*, Secretariado del Consejo Superior de Economia, Publicaciones y relaciones públicas, n.º 26, 1960-61, 140 págs. Esta obra describe de una forma precisa algunos de los aspectos globales de la economía iraní durante el periodo 1330-1339 (1951-1952, 1960-61).

24. *Ibid.*, pág. 6.

25. *Ibid.*, pág. 18. El coste de la vida ha aumentado en un 7 por 100 anual medio. La tasa de aumento admisible en periodos de desarrollo es del 3 al 5 por 100.

26. *Ibid.*, pág. 22. Se trata del montante total de las importaciones visibles e invisibles.

27. Distribución de las importaciones en 1337 (1958-1959), en millones de riales:

Alimentación		4655	14 por 100
Azúcar:	2161 (6,5)		
Te	1490 (4,5)		
Productos farmaceut	1003 (3)		
Tejidos . . .		4661	14 por 100
Productos metálicos y mecanicos .		15104	45 por 100

economía depende más del exterior.

Dentro de esta carrera hacia el consumo, los terrenos urbanos ocuparon un lugar preferente. En efecto, el incremento de los medios de pago, sobre todo bajo la forma de créditos, favoreció a las capas superiores, ya que sus necesidades elementales estaban satisfechas, lo que les permitía dirigirse a satisfacer necesidades secundarias como vivienda y automóviles.[28] Las necesidades de vivienda crean la necesidad de suelo urbano, de aquí la elevación de los precios de los terrenos en las zonas ocupadas y la extensión de estos precios a zonas todavía agrícolas, pero de próxima anexión al territorio urbano. Esta extensión especulativa se ve favorecida por la existencia de medios de pago que no son reabsorbidos por el mercado de productos de consumo. Los comerciantes del Bazar son los que más se dedican a las actividades especulativas; en efecto, si el volumen del comercio internacional aumenta, se encuentran en una situación desfavorable ante este hecho. Por otra parte, las facilidades de crédito concedidas por el extranjero a las importaciones convierten en inútil a cualquier capital que no se destine a las operaciones de exportación. Asimismo, el hecho de que los créditos otorgados por los bancos sean sobre todo créditos a corto plazo incita a los benificiarios de los mismos a comprometerse en operaciones que permitan una realización rápida. La inversión industrial se ve frenada y la especulación fundiaria favorecida.

El resultado fue que se introdujo una organización especulativa (en el próximo capítulo la analizaremos) cuya finalidad es llegar a hacer creer que los precios de los terrenos deberían aumentar perpetuamente: «Nunca se ha visto que los precios de los terrenos bajen.» El suelo se convierte en un fetiche, aumenta de valor al margen de las necesidades actuales y futuras de la sociedad; el dinero, pues, no cesa de afluir de los diferentes sectores de la sociedad hacia el mercado de terrenos.

De hecho, y durante varios años, el precio de los terrenos no cesa de crecer, y la actividad del mercado se amplía. Sin embargo, una primera alerta se produce en 1335 (1956-1957), como consecuencia de la modificación del tipo impositivo del impuesto fundiario y de los proyectos gubernamentales que trataban de modificar el estatuto jurídico del suelo. A pesar de esto, la actividad del mercado rápidamente adquiere su ritmo anterior. En 1337 (1958-1959), se anuncia una nueva forma de cálculo del impuesto sobre el suelo. El efecto es más brutal que la vez anterior. Se trata más de un temor subjetivo que real, ya que todavía no se había fijado ni la base ni el tipo impositivo. Los especuladores se preguntan: «¿Tratará el Estado de obtener importantes recursos a través del mercado de terrenos?» «¿Se inmiscuirá dentro de la propiedad del suelo?» Pocas semanas más tarde, y debido a la revolución iraquí, se agrava la inquietud política. El malestar es tan profundo que durante Mordad de 1337 (julio-agosto de 1958), las transacciones se reducen en un tercio respecto al montante de los meses precedentes. Este hecho no impide que, durante los últimos meses de 1337 (1958-1959) y los diez primeros meses de 1338 (1959-1960), el número de transacciones crezca progresivamente. Sin embargo, la tendencia es mucho más lenta que la anterior a la ruptura del mes de Tir de 1337 (junio-julio de 1958). Se comienza a habituarse ante un posible cambio en la forma de calcular el impuesto —cuando se fijó éste, se vio que los temores eran infundados, ya que el tipo impositivo no era tan exagerado como se temía.[29] Por lo que respecta a la revolución irakí, rápidamente pierde el carácter inquietante que tenía al principio (también se termina por acostumbrarse a ella). Sin embargo, en los dos últimos meses de 1338 (comienzos del 1960), el aumento de la actividad, propio de esta época del año, no tiene lugar. El marasmo se confirma al año siguiente: 1339 (1960-1961).

¿Cuál era la situación del mercado en esta época? Una gran cantidad de terrenos se habían incorporado al mercado durante los años anteriores; cantidad que la podemos evaluar de dos maneras.

Si se comparan las superficies de extensión especulativa con las superficies que tienen una función urbana propiamente dicha, se ve que en 1339 (1960-1961) las primeras son de 1,92 a 2,40 veces más importantes que las segundas (según que se tenga en cuenta el conjunto de estas últimas o que se eliminen las superficies ocupadas por los órganos administrativos, aeródromos, grandes empresas, etc.). Es decir, que al tener la aglomeración de Teherán entonces 2 millones de habitantes, su extensión especulativa podría albergar a 4 millones de personas si se mantenían las mismas normas de utilización del suelo.

Máquinas	6783	(21)
Vehículos	4487	(13)
Acero, hierro, cobre	3834	(11)

Neumáticos	1153	3,5 por 100
Otras importaciones	7884	23,5 por 100
Total importaciones	33458	100,0 por 100

Fuente: A. Vakili, *op. cit.*, pág. 68.

28. De 1333 a 1337 (1954-55/1958-59), la importación de vehiculos de todas las clases se elevaba a las cifras siguientes expresadas en millones de riales (no se incluyen las piezas de recambio ni los tractores):

1333 (1954-55)	1334 (1955-56)	1335 (1956-57)	1336 (1957-58)	1337 (1958-59)
746	781	1855	2161	3038

En 1337, las importaciones de vehículos de motor y sus piezas de recambio (no se incluyen los neumáticos) se distribuían de la forma siguiente (cifras en millones de riales):

Turismos	1452	35,5 por 100
Carrocerías	617	15,0 por 100
Tractores	575	14,0 por 100
Autobuses	531	13,0 por 100
Camiones	398	10,0 por 100
Vehículos municipales	39	1,0 por 100
Piezas de recambio	456	11,5 por 100
Total	4069	100,0 por 100

Fuente: A. Vakili, *op. cit.*, págs. 124-125.

29. El impuesto no gravaba de forma importante los beneficios fundiarios. La cuota a ingresar, correspondiente a los derechos del 1 por 100 percibidos anualmente sobre el valor y del 4 por 100 sobre el montante de la transacción en el momento de la venta, se calculaba sobre el precio oficial, que estaba reducido en relación con el precio real (Cf. capítulo I). El tipo impositivo y la evaluación de la base fiscal se han establecido de tal forma que no afecten fuertemente al capital y a los ingresos, y de esta forma facilitar su percepción. Además, existen numerosos medios para eludir el impuesto, la evasión se ve favorecida por la ausencia de un catastro.



Para la segunda forma de evaluación podemos considerar que de 1330 (1951-52) a 1338 (1959-60), se crearon aproximadamente 374 000 parcelas en las proximidades de la capital, y si se aplica a éstas las mismas normas de ocupación que en las parcelas de uso urbano, en 1338 (1959-1960), se ve que ellas podrían albergar una población de 4,6 millones de habitantes. En estos años la población de Teherán había crecido cerca de un millón de habitantes; las parcelas que quedaban disponibles en 1339 (1960-61) corresponderían a una población de 3,6 millones de habitantes. Como se ve, tanto en una forma de cálculo, como en la otra, las provisiones de terrenos eran desmesuradas. La diferencia entre una y otra estimación puede explicarse, ya sea por las previsiones acumuladas anteriormente a 1330 (1951-1952) y que no han sido contabilizadas en el segundo método de cálculo, ya sea por la existencia de parcelas efectivamente separadas del terreno pero que todavía no tenían la carta de propiedad (y por lo tanto no podían ser vendidas), y que no han podido ser distinguidas en el primer cálculo, siendo además inútil distinguirlas ya que, aunque no tengan existencia jurídica, de hecho están presentes en el mercado.

Estas provisiones de terrenos corresponden, en el caso de que Teherán crezca al mismo ritmo que los años anteriores, para la población de dentro de 15 años, es decir que la población se ha de doblar en 10 años. No es cierto, sin embargo, que este ritmo se haya mantenido y que la capital alcance los 6 millones en 1354 (1975-1976); pero los agentes del mercado sólo son sensibles a los movimientos de los que tienen experiencia y a los argumentos de una propaganda que refuerza las convicciones así adquiridas; proyectan y están incitados a proyectar en el futuro los aumentos del pasado. No obstante, incluso en estas condiciones, está claro que de 1330 a 1337 (1951-52 a 1958-59), a medida que van creciendo excesivamente el número de parcelas, los usuarios de parcelas finales destinadas a la construcción, cada vez son relativamente más raros, es decir, que el valor especulativo cada vez tarda más en transformarse en valor de uso real.

Dicho de otra forma, al mismo tiempo que la masa de propietarios de parcelas finales crecía, éstas tenían cada vez menos valor de uso inmediato para sus detentadores que, al mismo tiempo, encontraban más difícilmente usuarios finales para liquidar sus bienes. Durante el mismo período, las necesidades finales globales de terreno para el mismo aumento de la población tenía tendencia a disminuir, debido a la tendencia a construir en altura (aparición de pequeños inmuebles, después grandes edificios, hechos motivados por la elevación de los precios de los terrenos). De esta forma, la relación entre la oferta y las necesidades finales de terrenos tendía a aumentar, y las dificultades de utilización o de realización de las parcelas aumentaba, lo que provocaba que la tasa anual media de plusvalía disminuyera.

Ahora bien, los poseedores de parcelas finales no pueden esperar indefinidamente a que el terreno adquiera un valor de uso, ni retrasar la posibilidad de liquidar el valor de la inversión; no pueden tampoco soportar que el aumento anual del precio caiga por debajo de un cierto nivel, ya que, si no todos, al menos una gran parte quedarían endeudados, ya que la plusvalía esperada debe permitirles el reembolso de los intereses.

El mercado era cada vez más frágil a medida que se avanzaba en el tiempo. Cada vez más, no eran las necesidades finales las que le sostenían, sino la creencia en un aumento futuro. Esta es la razón de que un acontecimiento, aparentemente tan insignificante desde el punto de vista económico, como el anuncio en 1337 (1958-1959) de que se iba a cambiar el método del cálculo del impuesto, tuviera una influencia tan considerable. El mercado estaba a la merced de cualquier acontecimiento.

A partir de esta ruptura, ¿qué ocurrió? Una parte de los agentes del mercado,[30] al considerar que el futuro de la especulación fundiaria estaba gravemente comprometido, se transformaron en promotores de obras; así se explicaría la importancia que adquirió la actividad del sector de la construcción durante el año de 1338 (1959-1960) y un cierto relanzamiento del mercado de terrenos motivada por la esperanza de un crecimiento de la demanda final. Pero las expectativas de los promotores eran falsas: no encontraron compradores a los precios fijados (de aquí el crecimiento espectacular de las casas que esperaban que fuesen alquiladas o vendidas). El resultado fue que éstos no pudieron recuperar ni reemplear las sumas invertidas en el mercado de terrenos, con lo que no pudieron hacer frente en el año 1339 (1960-1961) a las provisiones

30. Vid. en el capítulo III: «Los protagonistas del mercado».

necesarias para una nueva ola de construcciones, y de aquí que volviera la crisis en el mercado de terrenos durante los últimos meses de 1338 (1959-1960). Los alquileres pudieron mantenerse estables durante 1339 (1960-1961), pero después, a principios de 1340 (1961-1962), comenzaron a descender.

Al mismo tiempo que se iniciaba la crisis del mercado de terrenos, exactamente un poco más tarde, empezaron a aparecer las dificultades en el Bazar de Teherán: acumulación de stocks y bajos precios de venta.

Para facilitar la superación de lo que se estimaba como un momento difícil, se crearon nuevos medios de pago [durante el año 1337 (1958-1959), los créditos bancarios aumentaron en un 43 por 100 respecto al año anterior], pero esta nueva inyección de liquidez se tradujo en una tendencia inflaccionista, especialmente en el mercado de alquileres (nueva incitación a la construcción).

También, en 1338 (1959-1960) las autoridades económicas reaccionaron; la Banca Melli anuncia restricciones de crédito que, a pesar de que no se aplicaran inmediatamente por ella ni por los otros bancos, provocaron, por parte de los detentadores privados de capitales, una tendencia a conservarlos en forma líquida para los préstamos; de nuevo volvía a aparecer la crisis, tanto sobre el mercado de bienes de consumo, como sobre el de la construcción y el de terrenos, en el que una tasa de plusvalía anual con tendencia a disminuir anualmente se enfrentaba con un tipo de interés del dinero con tendencia a aumentar.

En esta confrontación de la evolución del mercado de los terrenos con la historia económica y social de las tres últimas décadas, se pueden intentar aislar los factores que han determinado el movimiento de los precios de los terrenos. No cabe duda que es imposible obtener unas leyes estadísticas del análisis de un período tan corto y tan marcado por los acontecimientos; sin embargo, esto no impide el que se puedan señalar ciertas normas tendenciales de la evolución del mercado.

1. El mercado de terrenos es un mercado cíclico

En la tendencia general al alza de los precios, que se ha examinado anteriormente, se inserta un ciclo del mercado de terrenos afectado por las habituales fases de prosperidad, crisis y depresión. El precio tiende a crecer mediante oscilaciones.

Estos movimientos cíclicos son debidos a las modificaciones en la relación entre la oferta y la demanda de terrenos. Cuando, después de un período de prosperidad general y de crecimiento de la población urbana, los consumidores han realizado el ahorro necesario para la compra de terrenos destinados a la construcción, el precio sube bruscamente debido a la especulación al alza. Suben hasta que la demanda final se vea relativamente desalentada o agotada respecto a una oferta ampliada a causa de la misma especulación. En este momento, los especuladores resisten un tiempo a la baja, después la crisis se prolonga, encuentran más interés en otro tipo de actividades; aceptan vender a precios inferiores que en épocas anteriores. Las actividades que la sustituyen pueden ser el préstamo de dinero y la construcción. No cabe duda que el mercado de terreno no puede ser activo si la demanda de viviendas es débil y si las perspectivas de construcción son anormales. Pero cuando existe una demanda de viviendas y las condiciones de aprovisionamiento de materiales de construcción son normales,[31] la situación es favorable al aumento del precio del suelo urbano que no es multiplicable y sobre el cual se perciben plusvalías de situación y de equipamiento. Se tiene entonces más interés en especular sobre el suelo que construir en él.

Así, la plusvalía del promotor tiende a crecer, y la construcción gracias a su retraso, constituye un sector sustitutivo cuando comienza la crisis del mercado del suelo.

Los ciclos del mercado del suelo y de la construcción podrían ser, hasta cierto punto, complementarios.[32]

Si está bien claro que, durante los últimos treinta años, la tendencia general al alza de terrenos ha estado marcada por movimientos cíclicos, esta progresión mediante fluctuaciones ha sido afectada por dos circunstancias principales: los hechos políticos y la coyuntura económica general de cada período.

Desde un punto de vista más global, ha sido afectada por la acumulación de factores desfavorables durante los años de la guerra y la

31. Facilidades de importación de productos metalúrgicos y de cemento cuando los precios mundiales son estables, elasticidad de la producción interior de ladrillos.

32. La actividad del mercado de la construcción no es lo suficientemente conocida para verificar esta hipótesis, pero ésta, parece ser, se realizó, después de la crisis del mercado de terrenos que se inició en 1337 (1958-1959).

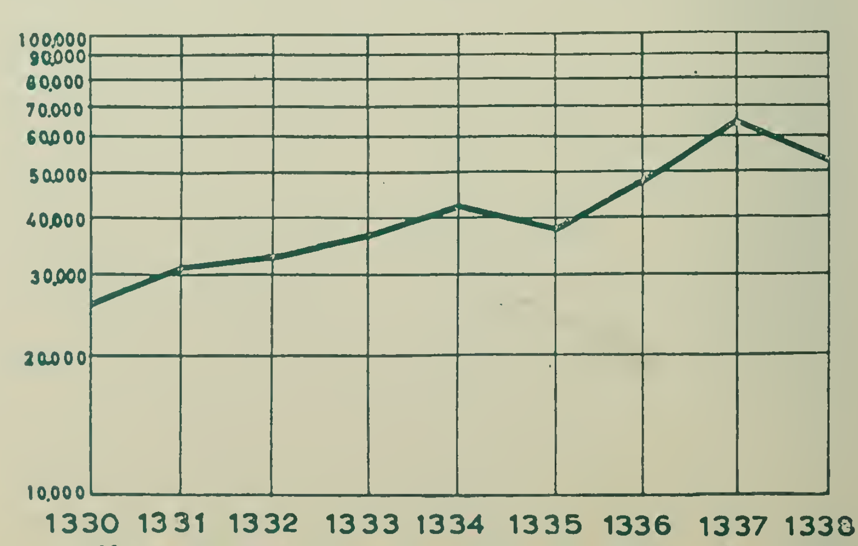
	Declaraciones		Propiedades delimitadas	Títulos de propiedad	
	distribuidas	hechas		emitidos	concedidos
1330 (1951-1952)	9 058	2 547	3 723	30 504	23 339
1331 (1952-1953)	653	1 958	2 642	33 910	25 888
1332 (1953-1954)	11	3 204	2 407	34 914	29 489
1333 (1954-1955)	5 139	9 562	2 514	39 136	35 393
1334 (1955-1956)	4 709	2 492	2 927	45 599	40 678
1335 (1956-1957)		821	2 302	39 985	37 939
1336 (1957-1958)	403	3 046	2 732	51 203	52 514
1337 (1958-1959)	4	2 367	3 097	67 646	46 257
1338 (1959-1960)	10 684	9 694	2 062	55 764	64 910

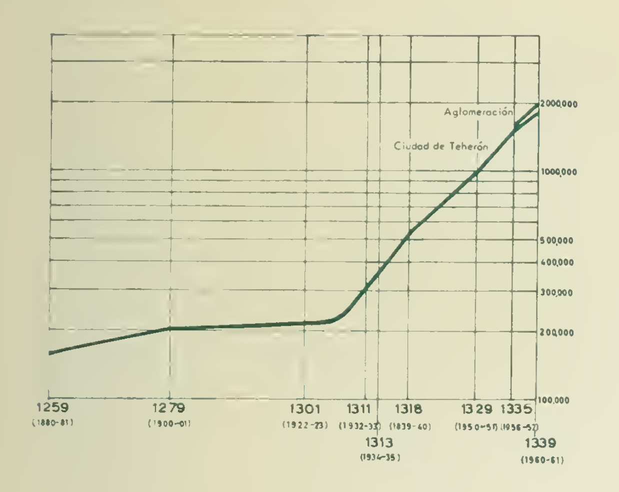
	1335 (1956-1957)	1336 (1957-1958)	1337 (1958-1959)	1338 (1959-1960)	Total
Número anual de transacciones	50 985	77 957	78 344	75 767	283 053
Número de parcelas creadas	37 683	48 471	64 549	53 702	204 405
Diferencia	13 302	29 486	13 795	22 065	78 648

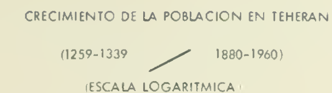
NUMERO DE PARCELAS NUEVAS

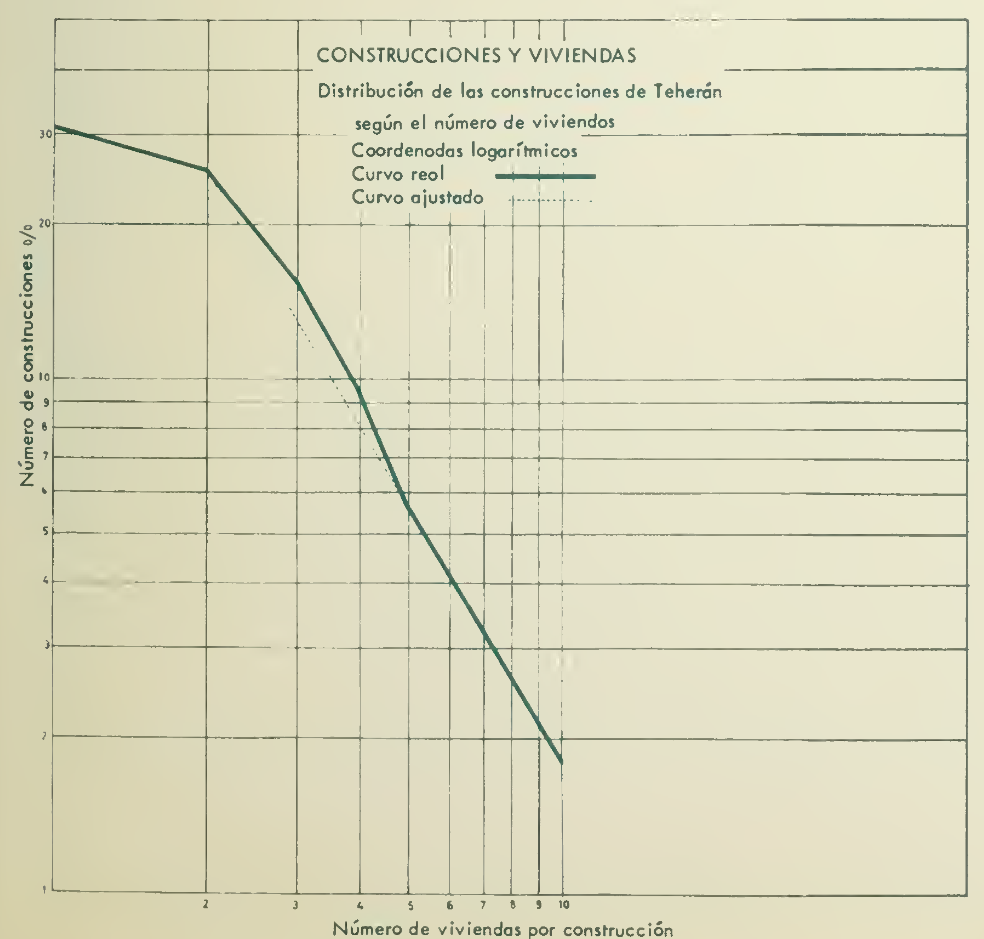
CREADAS ANUALMENTE

DE 1330 (1951-52) A 1338 (1959-60)









posguerra; de aquí que, en los años posteriores, se produjera una alza rápida y prolongada, lo que a su vez provocó una crisis de una amplitud hasta entonces desconocida.

2. Los acontecimientos políticos inciden sobre el movimiento de los precios de los terrenos

La relación aparece de forma frecuente y precisa:

— intentos de reactivación del mercado al terminar la guerra [comienzos de 1324 (1945-1946)]; para que poco tiempo después,

— caigan los precios en el momento que los soviéticos rehúsan evacuar el Irán; por el contrario,

— cuando se produce la evacuación, los precios suben brutalmente,

— detención del alza, en los agitados últimos meses de gobierno de Mossadegh,

— recuperación brutal después de su caída.

También se pueden unir a los acontecimientos políticos, los proyectos fiscales de transformación de los impuestos fundiarios, ya que éstos pueden ser interpretados como una modificación de la actitud del Estado respecto a la propiedad del suelo. En 1326 (1947-48), 1332 (1953-1954), 1335 (1956-57) y 1337 (1958-1959), el debilitamiento de la actividad del mercado se produjo ante el anuncio de este tipo de intervenciones por parte del Estado. Estos acontecimientos, sin embargo, sólo producen efectos en determinadas ocasiones. Los agentes sólo

33. El ejemplo de Abassabad es significativo, un cierto número oe propietarios fundiarios se desprendieron, entonces, de sus terrenos que luego reivindicaron bajo el pretexto de que se habían visto obligados a vender bajo la presión política.

son activos en el mercado —son los aspectos estrictamente económicos los que, en definitiva, determinan su acción—, cuando las condiciones políticas se presentan como favorables a corto o a medio plazo. En el caso contrario, prefieren retrasar sus compras y conservar sus disponibilidades en moneda.

Así, durante los años 1323, 1324, 1325 (1944-45, 1945-46, 1946-47) existe, sin ninguna duda, una tendencia al alza de precios de los terrenos; a comienzos de 1324 (1945-1946), se observa, por otra parte, una debilidad en el crecimiento, ya que el futuro político es incierto, y por lo tanto las transacciones fundiarias se ven también afectadas.

El fin del problema de Azerbaidjan es, por el contrario, el signo de la integración aparentemente definitiva del Irán en el bloque occidental, el anuncio de una era de desarrollo urbano y de prosperidad para la burguesía. El estallido del precio de los terrenos es muy superior al frenazo que habían sufrido.

En tiempos de Mossadegh, todavía existía una tendencia al alza; pero sobre todo al final de su gobierno, las condiciones políticas son desfavorables, los propietarios intentan deshacerse de sus propiedades para las que no encuentran compradores más que a precios muy bajos.[33] También la caída de Mossadegh es la señal de una subida rápida que, en los últimos meses de 1332 (1953-54), frecuentemente dobla los precios. Si el apoyo popular fue necesario para la nacionalización del petróleo, también son necesarias condiciones políticas diferentes para la especulación privada sobre el desarrollo urbano derivado de las nuevas espectativas.

Las discusiones y decisiones motivadas por el impuesto fundiario ponen de manifiesto la inquietud que, periódicamente, y particularmente durante las fases de alza de precios afectan a una sociedad «liberal» respecto a los resultados inevitables de la apropiación privada del suelo urbano en períodos de crecimiento. En este sentido, el impuesto representa un peligro para los especuladores; pero el Estado «liberal» raramente va muy lejos a la hora de limitar el acaparamiento. En el caso de que las discusiones o las decisiones se produzcan cuando los factores alcistas son todavía importantes, el acaparamiento se ve momentáneamente frenado [por ejemplo, en 1335 (1956-57)]; por el contrario, en el caso de que éstas se produzcan en una fase de amortiguamiento de los factores alcistas, provocan una ruptura del mercado [por ejemplo en 1337 (1958-1959) el mercado no se reanimó a pesar de la promesa hecha por el Ministerio de Hacienda de abandonar la aplicación del impuesto]. Todo lo anterior podía ser una explicación de la crisis utilizada por los acaparadores y especuladores para descargarles de sus responsabilidades aparentes (sólo son monigotes manipulados por las relaciones sociales) y para que los pequeños especuladores y compradores de parcelas, hagan culpables de esta situación a pretendidas fuerzas hostiles, en este caso el Estado.

3. La actividad del mercado de terrenos y el movimiento de los precios van ligados a la coyuntura económica general

Se podría pensar —y es la primera hipótesis que nos viene a la memoria—, que existe una oposición entre las tendencias del mercado de productos de consumo y el mercado de terrenos. Esta relación se explicaría por un efecto de compensación en el presupuesto familiar. Cuando el precio de los productos de consumo crece, las familias destinan sus recursos a mantener el nivel de vida; la compra de bienes inmobiliarios, que representan una «inversión» y responden a necesidades (entre otras las de la vivienda) menos fundamentales que la alimentación, sería diferida, y por lo tanto la demanda disminuiría. Por el contrario, cuando vuelve la estabilidad, el ahorro es posible, y el mercado de terrenos volverá a ser activo después de un tiempo necesario para que se produzca una acumulación. Una relación de sentido inverso podría concebirse cuando la población, al perder confianza en un momento dado en la especulación, revertiría las sumas hasta entonces ahorradas para la compra de bienes fundiarios en el mercado de productos de consumo, lo que, a su vez, provocaría una subida inflacionista.

De hecho, en el período estudiado, sólo encontramos un caso en que se dé una relación de este tipo; durante la gran inflación de la guerra, el alza de precios al por mayor y al por menor se produce por el alza de los precios mundiales y por la escasez de productos en el mercado de Teherán. Los sa-

larios y las rentas no comerciales no siguen la carrera ascendente de los precios, el mercado de terrenos es inexistente. La emisión fiduciaria de 1321 (1943), no tiene ningún efecto inmediato en la reconstrucción del poder de compra. El crecimiento de los precios de los terrenos a finales de 1321 (1942-1943), fue, sin duda, debido al hecho de que los comerciantes deseaban colocar sus excedentes de moneda inutilizados en aquel momento. Pero la especulación fundiaria no encuentra demanda final: los precios se hunden por debajo de su nivel inicial. La especulación fundiaria en este período no juega otro rol que el de absorber y redistribuir los excedentes de moneda socialmente localizados. En los otros casos, los movimientos de alza de los precios aparecen en momentos de alza del coste de la vida, y, al contrario, en los períodos de baja o de estabilidad de los precios de los productos de consumo son períodos de marasmo en el mercado de terrenos. Pero, sin ninguna duda, no existe un lazo estrecho de causa a efecto entre las coyunturas de ambos mercados.

Los períodos de inflación lenta, son períodos de prosperidad, de crecimiento económico más o menos acentuado. Antes de la guerra, la política de obras públicas y de industrialización produjo la distribución de nuevos medios de pago, principalmente bajo la forma de salarios. A pesar del aumento del coste de la vida, es un período de prosperidad, y si probablemente no se produce un alza general del poder de compra para una categoría profesional concreta, una amplia promoción socio-económica asegura un crecimiento del nivel de vida para ciertas capas de la población. Los años 1326 y 1327 (1947-48 y 1948-49), que es cuando se pone en orden la situación económica del país, se parecen, en cierta medida, a los años anteriores a la guerra. Asimismo, la política económica de los tiempos de Mossadegh y del período comprendido entre 1333 y 1337 (1954-55 y 1958-1959), a pesar de estar fundada en bases opuestas y abocadas tanto la una como la otra, por razones diferentes, al fracaso, es una política que asegura, a pesar del alza de precios, una cierta prosperidad general. El empleo y la renta global de las familias, sin duda desigualmente repartida, crece.

Por el contrario, durante los años 1328 y 1329 (1949-50 y 1950-51), la economía nacional atraviesa una fase de depresión general, a pesar de la baja de los precios al por mayor y al por menor; el marasmo cíclico del mercado de los terrenos, después del alza de los años precedentes, se acentúa. A los factores económicos se añaden factores políticos que explican, como ya hemos señalado, la estabilidad de los precios de los terrenos entre 1323 y 1325 (1944-45 y 1946-47), a pesar de que entonces existía una tendencia a la baja en el mercado de productos al por mayor y al por menor.

En definitiva, se ve que la actividad del mercado de terrenos va más estrechamente ligada al crecimiento económico, a la distribución de nuevos ingresos individuales, que a una estricta estabilidad de los precios al por mayor y al por menor.

Por último, hay que señalar que los períodos de intensa especulación son períodos en que la exportación es poco activa, y que cuando, por el contrario, las condiciones son más favorables a la exportación, los capitales tienden a desertar del mercado de terrenos. Esta es, sin duda, como ya se ha señalado, una de las razones de la diferencia de la actividad especulativa en tiempos de Mossadegh y en el período que le siguió.

4. Los retrasos al alza de los precios de los terrenos acumulados en el período 1320-1333 (1941-1954) explican cómo a partir de esta fecha el crecimiento ha podido desarrollarse durante cinco años sin ningún accidente importante

Las dificultades económicas y políticas que se sucedieron durante los doce años que siguieron a la ocupación del Irán por los ejércitos aliados provocaron un retraso considerable en el alza de los precios de los terrenos.

Si a mediados de 1332 (1953-54) los precios de los terrenos alcanzaron, en valor constante (expresado por el índice de precios al por mayor), el nivel de 1317 (1938-1939), es decir, si la estructura de precios de la preguerra fue restablecida, la población en este período también creció considerablemente pasando de 540 000 habitantes en 1318 (1939-40), a 1 250 000 en 1332 (1953-54). Así, los precios de este último año no comprenden las plusvalías de situación y de equipamientos que deberían haberlos incrementado en el tiempo transcurrido.

Este retraso considerable va a ser superado durante los años de prosperidad 1332-1337 (1953-54, 1958-1959),[34] lo que explica que la fase de alza de precios haya sido tan larga y el alza tan rápida; también explica que la crisis que aparece en 1337 (1958-59) sea de una amplitud difícilmente igualable a lo largo de los ciclos precedentes del mercado de terrenos. Los factores que normalmente juegan en las fases de alza del ciclo actúan entonces con más fuerza; la esperanza en un alza de precios fue mayor que nunca, toda una organización social compleja tuvo el tiempo suficiente para implantarse, lo que condujo a que se ampliaran las expectativas y a que se extendiera desmesuradamente el ámbito de la especulación, capas muy amplias de la población se ven atraídas hacia el mercado de los terrenos. Las futuras posibilidades de utilización del suelo urbano fueron, más que nunca, sobreestimadas. El gran retraso en el crecimiento de los precios determinó la «gran crisis» del mercado del suelo urbano en Teherán.

IV. El movimiento de precios en cada uno de los sectores de la ciudad

En contadas ocasiones se ha opuesto a la tendencia general del mercado. Sin embargo, diferencias en las intensidades de las alzas y las bajas modifican en el tiempo la estructura de los precios regionales. Estas modificaciones van unidas a la función o al cambio de funciones de los terrenos afectados.

Movimiento del precio de 18 muestras de terreno — Años límite 1319 (1940-41) 1339 (1960-61)

	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	Tanto por ciento de interés compuesto medio en el número de años transcurridos
GOUZARDJOMEHRI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%33
CHAMBÂZ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%31,5
PLACE FOWZIAH	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%100
DOULABE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%40
BLD KARADJ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%30
AV. PAHLAVI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%10
TARNTE DJAMCHIDE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%8
RUES DE T DJ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%12
ABBÂSS ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%22
YOUSSEF ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%30
AMIR ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%10
HOP PAHLAVI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%46
MEHR ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%003
BISSIM	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%30
ECHRAT ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%30
GHOLHAK	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%31
SALTANAT ÂBÂD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%60
NIÂVARAN	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	%22
Interés medio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Para cada terreno: Primera línea = Precio registrado; Segunda línea = Tanto por ciento de interés compuesto anual real o medio

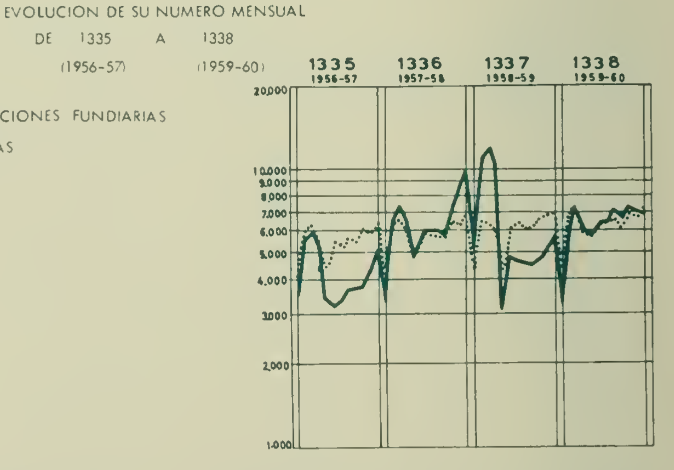
TRANSACCIONES FUNDIARIAS — EVOLUCION DE SU NUMERO MENSUAL DE 1335 (1956-57) A 1338 (1959-60)

—— TRANSACCIONES FUNDIARIAS

.... HIPOTECAS

100 000 · 90000 · 80000 · 70 000 · 60000 · 50000 · 40 000 · 30 000 · 20000 · 18000

Suma de los cuatro años



En el período 1314-1328 (1935-36, 1949-50) durante el cual los precios máximos y mínimos de tres sectores urbanos pueden ser seguidos con cierta regularidad, la sucesión de fases de alzas y bajas es, con pocas excepciones, idéntica en cada una de las series.

Entre las informaciones de que se disponen sobre la tendencia anual del mercado de 1319 (1940-41) a 1338 (1959-60) sólo se observa un caso [1331 (1952-53)], en el que al mismo tiempo algunos terrenos bajan y otros suben. A pesar de esta uniformidad del conjunto, el movimiento de precios de cada sector tiene, sin embargo, sus propias características. Un juego de factores, de los que analizaremos algunos, determinan esta diferenciación.

1. El movimiento de los precios de los sectores residenciales va unido a su especialización socio-profesional

A lo largo del período de prosperidad anterior a la Segunda Guerra Mundial, marcado por la industrialización y por el crecimiento de la

34 Si se aplica la formula y = 20,5 x + 1200, a Teheran en 1318 (1939-1940), es decir, para una poblacion de 54[illegible]0 habitantes se obtiene como precio de la avenida mas cara deflacionado por el indice de precios al por mayor de esta epoca, un precio muy proximo al que existia entonces en la avenida Sepa 350 riales

masa global de los salarios obreros, los precios del sur de la ciudad aumentan más rápidamente que los precios de los otros dos sectores considerados. La diferencia entre los primeros y los segundos tiende a disminuir. Por el contrario, durante la época posterior, el alza rápida de los precios de las mercancías favorece a los comerciantes que se convierten en compradores de suelo en los barrios distinguidos con el fin de colocar sus beneficios, mientras que los representantes de las categorías de rentas más bajas, lejos de disfrutar de las mismas ventajas se empobrecen relativamente debido al alza del coste de la vida. Después de la crisis del mercado de terrenos que comienza en 1317 (1938-1939) y que se acentúa durante la segunda mitad de 1318 (finales de 1939), sigue un corto período de descenso de los precios en el sector de Hassanabad, pero rápidamente recuperan su crecimiento, mientras que los de los sectores Dowlat y «Sur de la ciudad» mantienen más tiempo su descenso para estabilizarse durante casi todo el año de 1319 (1940-41). Asimismo de 1332 a 1339, los precios en la ciudad antigua crecen mucho más lentamente que en la ciudad nueva (ver cuadro adjunto).

La especialización socio-profesional de los barrios no es, sin embargo, a lo largo de los últimos 35 años, un dato inmutable en la historia de Teherán. Ha habido, como ya hemos señalado, al mismo tiempo que diferenciaciones en la fisonomía urbana (las partes antiguas de la ciudad se degradan, pero también se crean nuevos sectores residenciales sobre una trama moderna), una división progresiva de la sociedad en clases y un abandono de los antiguos establecimientos para las poblaciones cada vez más pobres. Así, la evolución diferencial de los precios, que algunos informes sitúan en los tiempos del Sha Reza, reflejan una disparidad creciente entre las diferentes fisonomías de los sectores y entre las características socio-profesionales de las poblaciones que allí residen, es decir, más un cambio de funciones que una especialización socio-profesional propiamente dicha. Dentro del crecimiento global del precio del suelo urbano, la antigüedad de los sectores y su equipamiento, es decir, su funcionalidad respecto a las necesidades de la vida urbana actual, no sólo determinan los movimientos regionales de los precios, sino que seleccionan a la gente que allí reside.

Habrá que revisar, pues, la opinión muy divulgada según la cual son las caractersíticas socio-profesionales las que determinan los movimientos de los precios del suelo.

Esta opinión el pueblo la expresa de una forma caricaturesca: «cuando los aristócratas hacen subir los precios en un 50 por 100 en el Norte, la clase media los hace subir en un 30 por 100 en el Oeste, y los pobres en un 30 por 100 en el Sur.»

La siguiente hipótesis ofrece una explicación más fiel de la evolución diferencial de los precios.

		1332 (1953-1954)	1339 (1960-1961)
Sur de la ciudad	Precio en riales	400	750
	Índice	100	888
Oudlandjan	Precio en riales	500	700
	Índice	100	140
Youssefabad	Precio en riales	600	5000
	Índice	100	853
Dowlat	Precio en riales	1000	3000
	Índice	100	300

2. La estructura de los precios de los terrenos cambia en el tiempo con las modificaciones de la ecología urbana

Dicho de otra forma, el lugar relativo de los sectores urbanos dentro de la jerarquía de los precios cambia con el tiempo, a medida que el tejido urbano se modifica. La evolución de la relación de los precios de dos sectores: Hassanabad (avenida Sepa y sus alrededores) y Dowlat (avenida Saadi y sus alrededores), es, por lo que respecta a este punto, especialmente característica. El año 1327 (1948-49) representa un giro en la evolución relativa de los precios de uno y otro sector: los del primero se estancan mientras que los del segundo progresan rápidamente. En los diez años siguientes los precios de Dowlat no sólo alcanzan a los de Hassanabad, sino que llegan a superarlos.

Hasta 1326 (1947-48) la avenida Sepa, en el sector de Hassanabad, constituía la arteria central de la ciudad; es la avenida más cara de Teherán, los barrios que la rodean también son los más buscados. Pero a partir de este año, el cambio progresivo de la estructura económica y social del país y de la capital [35] hace que pase a primer plano la avenida Saadi, hasta entonces de escasa importancia en el sector Dowlat. Al mismo tiempo, las zonas comprendidas entre las avenidas Sepa y Sha Reza pierden todo su atractivo, sus edificios son muy antiguos, las zonas residenciales buscadas se sitúan, a partir de ahora, al norte de la avenida Sha Reza.

Por el contrario, la revancha de la avenida Sepa comienza ahora a perfilarse; si su ocupación más antigua en su tiempo supuso un handicap, su vetustez le otorga actualmente una cierta ventaja dada su situación en las proximidades del nuevo centro de extensión. En su remodelación arquitectónica pueden ser utilizados métodos más modernos que los que fueron empleados en la avenida Saadi. De esta forma ha empezado a producirse un cambio en su fisonomía, lo que producirá, sin ninguna duda, un efecto positivo sobre los precios.[36]

3. Después de la introducción de un nuevo sector en el mercado, el crecimiento del precio es muy rápido, más rápido que en los sectores ya urbanizados. La tasa de aumento por unidad de tiempo tiende después a decrecer

La hipótesis se verifica de manera global por la modificación general de los precios a lo largo del crecimiento. En los diferentes momentos de la historia de la ciudad alrededor de las zonas urbanizadas, ciudad interior, ciudad exterior, extensiones especulativas, en las que el terreno tiene un valor de cambio, se extienden terrenos muertos cuyo valor es nulo o prácticamente nulo. Posteriormente, esta corona adquiere un precio urbano que asegura a sus propietarios una tasa de plusvalía anual muy elevada, más elevada que en los terrenos ya urbanizados.
Por ejemplo, consideremos los terrenos que dan al Takhté Djamchid. En 1319 (1940-41), valían por término medio 50 riales por metro cuadrado. En esta misma época los terrenos de la avenida Sepa valían 800 riales y los de la avenida Sha Reza 500 riales. La relación entre los precios de las avenidas Takhté Djamchid y Sepa es entonces de 1 a 16. En 1339 (1960-61) los terrenos en ambas avenidas valen 10 000 riales el m². El último precio de la avenida Takhté Djamchi es 200 veces el antiguo, mientras que el de la avenida Sepa no es más que 12,5 veces el de 1319 (1940-41). El beneficio anual medio correspondiente a una tasa de interés compuesto ha sido durante este período, para la primera avenida, de un 28 por 100, mientras que para la segunda de un 12 por 100.

Se pueden, sin embargo, distinguir dos grandes períodos sucesivos de intenso aumento de los precios: el primero, cuando el terreno entra dentro de la mecánica del mercado; el segundo, cuando se crea la vialidad y comienza a ser ocupado. Durante la primera fase, el incremento relativo del precio es más rápido; en la segunda, que eventualmente puede ser relanzada por nuevos trabajos de equipamiento, la tasa de crecimiento disminuye de forma importante, incluso si el crecimiento absoluto es elevado debido a los precios esperados. Los efectos del equipamiento los analizaremos más adelante. El caso de los terrenos de Mehrbabd es el típico del primer período de crecimiento de los suburbios. En 1331 (1952-53), en el momento en que la especulación se apodera de este sector, los terrenos se compraban a 4 riales el m²; el año siguiente valían 13 riales (crecimiento anual de un 225 por 100); en 1334 (1955-56) valen 1300 riales (tipo de interés compuesto anual del 900 por 100) y 2500 riales

35 A grandes rasgos, digamos que se trata de la transición de un estado político-militar a una sociedad «burguesa». Estas definiciones son poco precisas, y convendrá precisarlas en otros estudios. En el tercer capítulo se profundiza algo más en estas definiciones.

36. Otro caso muy interesante de la influencia de la función sobre el precio es el desarrollo en Teherán-Pars de un «eje de ocio». La función del ocio ha sido aquí conscientemente promovida por el urbanizador, con el fin de aumentar la atracción residencial y favorecer la venta de terrenos. Por lo que respecta a urbanizaciones similares a las de Teherán-Pars, también han disfrutado de una ventaja suplementaria, la cual se ha traducido en el precio de los terrenos.

37. Los datos de que disponemos no nos han permitido construir, para una fecha anterior a 1339 (1960-1961), una curva de distribución de los precios en función a una distancia comparable a la que hemos establecido para este último año (Cf. cap. I, anexo I). Pero los datos que hemos recogido de los informadores tienden a establecer que el punto de inflexión inferior de la curva correspondiente, por ejemplo, al año 1319 (1940-1941), hubiese sido mucho más acentuado que el de la curva de 1339 (1960-1961). La transformación de la curva no hace más que registrar la evolución del mercado analizada anteriormente.

38. Se trata, naturalmente, de previsiones, y no de aumentos efectivos. Pero, al no tener datos sobre estos últimos, las previsiones (realizadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento) son unos índices aceptables ya que éstas tienen en cuenta las experiencias anteriores, al mismo tiempo que las condiciones locales.

39. Boletín de la Banca Melli, Irán, n.° 23-37 (mayo 1938 - julio 1939).

en 1336 (1957-58) (tipo de interés del 56 por 100). El tipo de interés compuesto medio ha sido, en los cinco años, de un 262 por 100.

El gran período de crecimiento de los precios corresponde, pues, al momento en que los terrenos «entran en el mercado», es decir, a dos prácticas complementarias: división en parcelas y desarrollo de la campaña publicitaria. La primera tiene por objeto el convertir el terreno en accesible a los futuros compradores; la segunda intenta atraerlos. Cuando se analice la organización del mercado, se describirán las formas publicitarias utilizadas. Por lo que respecta al tamaño de las parcelas, en el mercado se distinguen tres tipos que, a su vez, corresponden a las tres categorías principales de protagonistas del mercado: la gran parcela (aproximadamente de un millón de metros cuadrados), la parcela media (de diez a quince mil metros cuadrados) y las pequeñas (de 100 a 1000 m^2). La existencia de estas últimas es una necesidad de la «comercialización» de los terrenos en un mercado en el que los «compradores finales», cualesquiera que sean sus perspectivas, buscan «parcelas finales», es decir, parcelas que puedan ser utilizadas para la construcción.

El interés en introducir en el mercado los terrenos nuevos de las afueras ha provocado a lo largo de los años de elevada especulación, 1332-1337 (1953-54, 1958-59), una notable modificación en la distribución de los precios: en 1319 (1940-41), la avenida Sha Reza, al norte de las zonas habitadas, era una avenida relativamente cara (500 riales); posteriormente el precio cae bruscamente en todas las zonas próximas, pero todavía no bien delimitadas, de la avenida Djamchid (que en este año valía 50 riales). En 1339 (1960-61), prácticamente no se observa ninguna variación tan brutal; en una situación comparable, en el mismo eje de extensión urbana, el precio pasa de 10 000 riales en la avenida Takhté Djamchid a 2300 riales en la avenida Takhté Tavus y a 1500 riales en la avenida Abassabad, mientras que la distancia de estas dos vías a la avenida Takhté Djamchid es de 3 ó 4 veces a la que separa las avenidas Sha Reza y Takhté Djamchid.[37]

4. La creación de la vialidad en un terreno nuevo, o la apertura de nuevas vías en los sectores antiguos poco accesibles se traduce en un aumento rápido de los precios

Un ejemplo: en 1339 (1960-61), las previsiones del aumento del precio motivado por la apertura de nuevas vías (véase gráfico en página siguiente).[38]

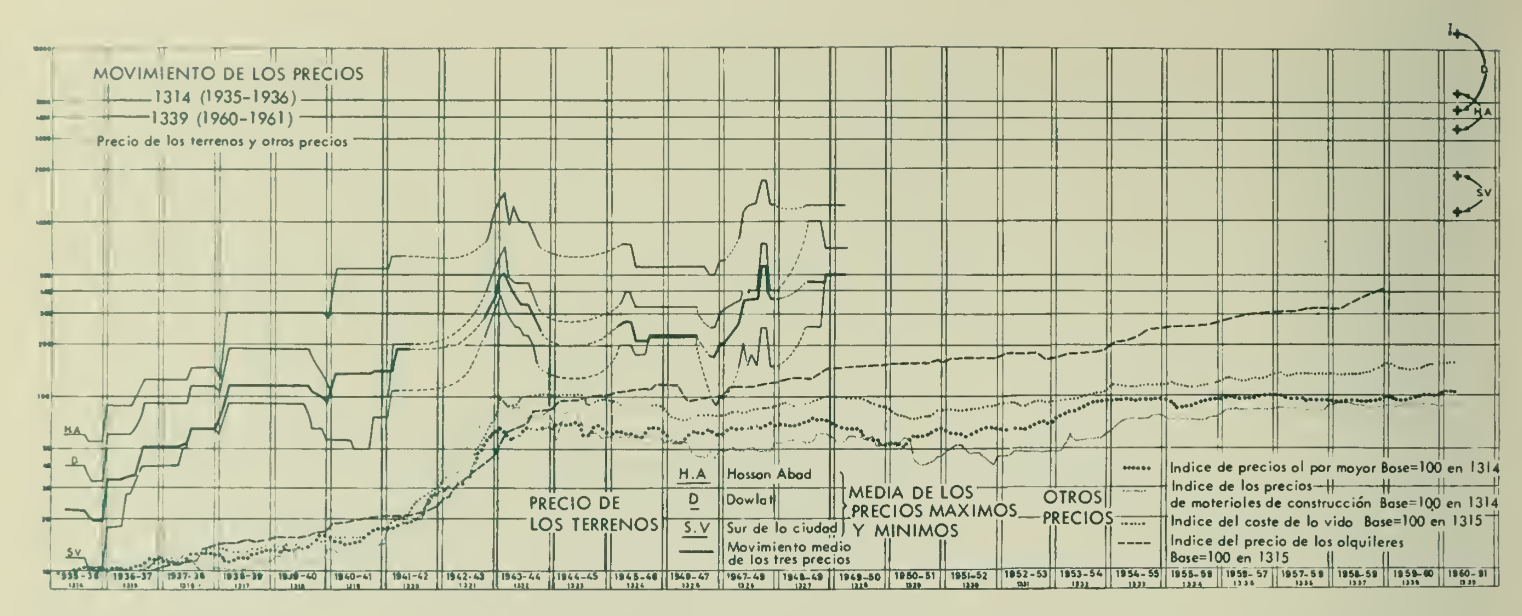
De hecho, los movimientos de los precios inducidos por la apertura de una carretera son complejos. El proyecto hace bajar los precios de los terrenos situados en el trazado de la misma y destinados a la expropiación; por el contrario, hace subir el precio de las futuras parcelas situadas en sus proximidades. De aquí el interés de los acaparadores en estar perfectamente al corriente de los proyectos municipales y las molestias que les causa el que un proyecto permanezca durante un largo período en estudio (por ejemplo, la tercera carretera). Lo mismo que los proyectos y trabajos de vialidad, los proyectos y las construcciones, privados o públicos, de fábricas, polígonos residenciales y diversos equipamientos que «puedan» tener una influencia sobre la urbanización de un sector más o menos amplio provocan el crecimiento del precio de este sector.

Finalmente hay que señalar que las variaciones ocasionales de los factores naturales también hacen variar los precios. Así, durante el verano, y especialmente después de un año caluroso, aumentan los precios en el Chemiran. La falta de agua en años de sequía hace que los precios, con más o menos duración, bajen; este caso se ha producido en muchas ocasiones durante los últimos años en los sectores de las afueras Este.

5. En período de crisis del mercado, los terrenos especulativos son los únicos afectados por la baja o se ven más afectados que los solares propiamente dichos

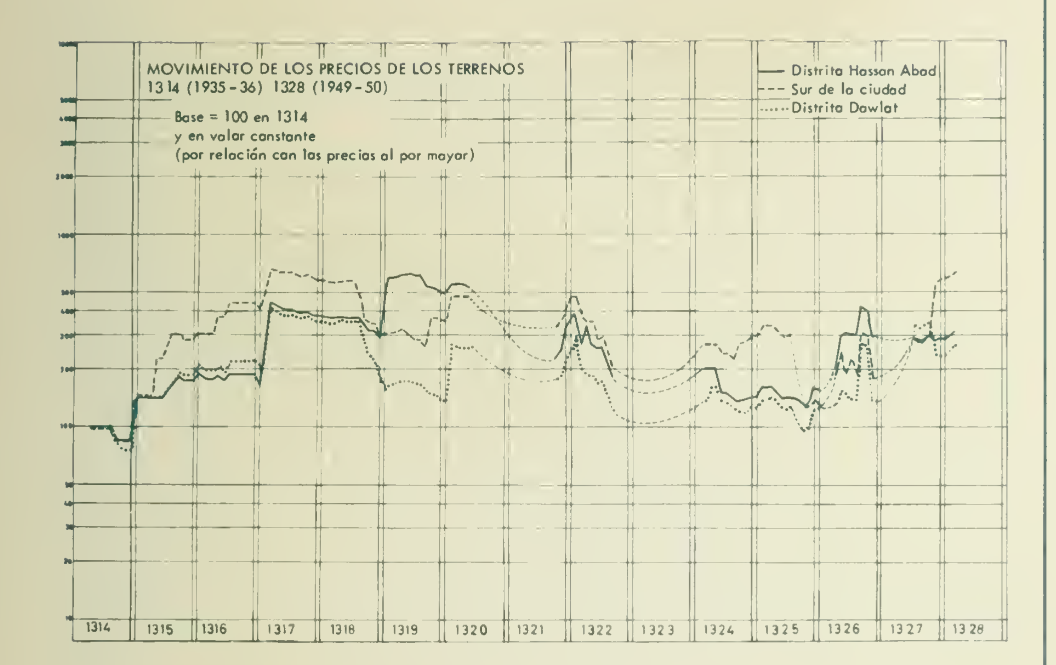
Este es un dato constante que se ha reptido en todas las crisis del mercado y que frecuentemente es mencionado por los observadores. Este hecho se observa en 1317 (1938-39),[39] en 1322 (1943-44), en 1324 (1945-46), en 1331 (1952-53), en 1335 (1956-57) y en 1337 (1958-1959).

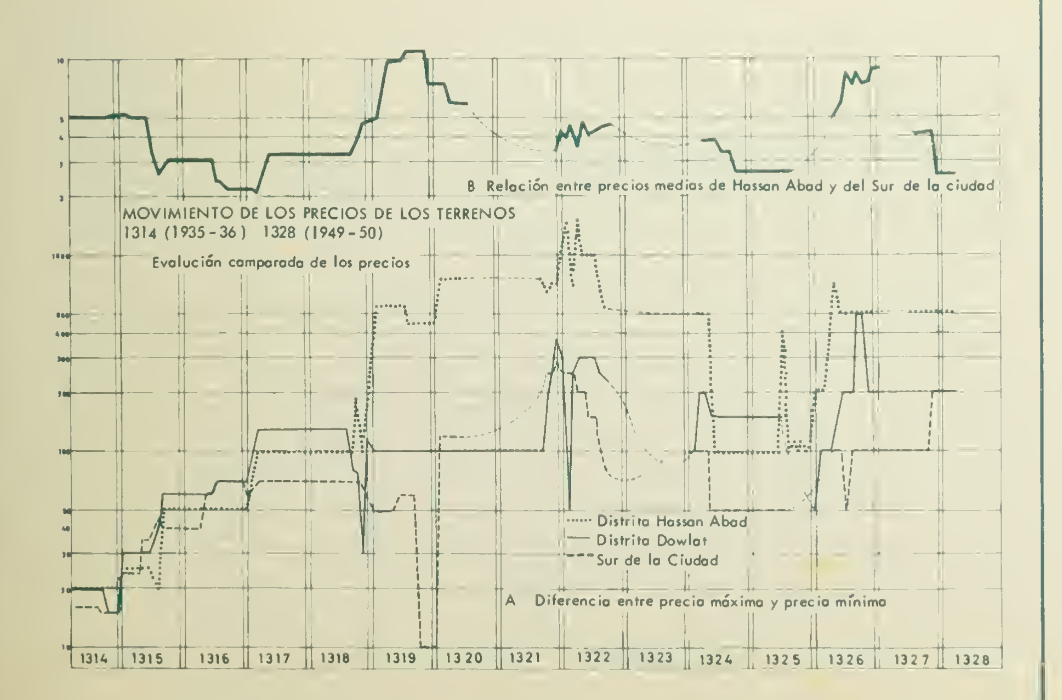
Durante la crisis que se abre en 1337, los sectores se vieron afectados en razón inversa a su integración en el marco urbano propiamente dicho. El decrecimiento má-



		Precio anterior al proyecto	Precio esperado al final de las obras
Prolongación de la avenida Amir-Kabir		1500 Rls	8000 Rls
Pavimentación de la avenida que va desde la Plaza Chouch a la avenida Chah-Abas		600 a 1000 Rls	2000 a 2500 Rls
Ampliación de la calle Zahir-ol-Eslam	Cerca de Chahabad	7000 a 8000 Rls	8000 a 9500 Rls
	Al final de la calle	1500 Rls	4500 Rls
Apertura de la «tercera carretera» más allá de la zona de expropiación		1000 a 1500 Rls	4000 a 5000 Rls
Prolongación de la avenida Ekbatan		1800 a 2000 Rls	8000 Rls

40. Durante la crisis de los años 1317 y 1318 (1938-1939) y (1939-1940), y gracias a los boletines de la Banca Melli, puede ser observado el mismo proceso. Mientras que los precios de las afueras bajan a partir de mayo de 1938, los de los terrenos urbanos se estabilizan a partir de junio de 1938, y comenzaron a bajar 18 meses más tarde.





ximo afecta a los terrenos en los que nada hace presagiar una próxima utilización y concretamente sobre los más alejados: los «terrenos en bolsa». Las zonas residenciales de las afueras, de hábitat todavía disperso y con un equipamiento todavía reducido, bajan en menor proporción. Los precios en las zonas residenciales internas continúan, por término medio, progresando pero de forma mucho más lenta que antes, lo que, por otra parte, diferencia a esta última crisis de las anteriores, a lo largo de las cuales los precios de las zonas residenciales permanecieron estables o disminuyeron.

Conviene, sin embargo, matizar este esquema. Los terrenos de las afueras desprovistos de vialidad, pero en los que existe un proyecto, continúan aumentando o se resisten más a la baja. Concretamente numerosos proyectos y algunas realizaciones, entre las que se encuentra la presa de Karady, han contribuido a sostener los precios en el Oeste de la ciudad a un nivel superior que el de otros terrenos especulativos.

Paralelamente a las diferencias de intensidad de los movimientos de los precios en las zonas periféricas, existen diferencias en el momento en que el cambio de signo de la tendencia afecta a los sectores; en primer lugar se hace notar en los terrenos más alejados, para después extenderse al centro; esto es lo que se produjo después de la crisis que comenzó en 1337 (1958-59).[10]

De una manera general, mientras que en la época de prosperidad los dos mercados se confunden —el de

solares y el de terrenos especulativos—, en la época de crisis se diferencian. El precio de los segundos se hunde, la creencia en un aumento futuro desaparece. Por el contrario, en el mercado de solares los precios se mantienen estables o continúan progresando. En efecto, el retraso estructural del equipamiento respecto a las necesidades persiste, las causas de elevación de las rentas de situación y de equipamientos siguen existiendo en los terrenos urbanos propiamente dichos, mientras que este retraso destruye las esperanzas que se habían puesto en las zonas de extensión especulativa. La diferencia de orientación de los movimientos de los precios en el centro y en la periferia es mucho más importante que la que se puede producir mediante un cambio en el modelo arquitectónico de utilización del espacio (tal como ocurrió en 1338, 1939-40).

A pesar de que la tasa anual de plusvalía en los terrenos centrales en períodos de actividad normal del mercado es más débil que en los terrenos periféricos, la especulación en los primeros está sometida a menos perturbaciones que la especulación en los segundos.

La evolución del mercado no es algo simple ni en su aspecto temporal ni en su aspecto espacial. Junto a la tendencia fundamental al alza de precios se incrustan las tedencias de los períodos y las tendencias locales. Esta complejidad proviene del número y de la interrelación de los factores que determinan la evolución del mercado: crecimiento a largo plazo de la ciudad, retraso estructural de la oferta de equipamientos colectivos

Precio medio de la avenida más cara en 32 ciudades iraníes

Nombre de la ciudad	Nombre de la avenida	Población en millares	Precio real (riales)	Precio calculado (riales)	Precio real/precio calculado
Arak	Abbas Abad	59	1 000	2 410	41
Ardabil	Pahlavi	66	7 000	2 550	274
Ispahan	Tchahar Bagh	255	4 000	6 430	62
Aligoudarz	Pahlavi	10	1 000	1 405	71
Bam	Bahman	16	200	1 530	13
Bandar Pahlavi	Nasser Khosrow	31	900	1 835	49
Behchahr	Pahlavi	16	1 000	1 530	65
Birdjand	Hakim Nezami	14	3 000	1 500	200
Tabriz	Chahnaz	290	10 000	7 145	139
Torbat Heydarieh	Ferdowsi	20	7 000	1 610	434
Khomein	Hechmati	8	1 000	1 365	73
Khonsar	Pahlavi	11	300	1 425	21
Damavand	Chahnaz	4,5	1 500	1 295	115
Racht	Pahlavi	110	7 500	3 455	217
Rezaieh	Pahlavi	68	3 000	2 595	115
Rafsandjan	Pahlavi	9	600	1 385	43
Roudsar	Reza Chah	7,5	500	1 355	36
Zabol	Reza Chah	12	150	1 450	10
Zahedan	Alam	17	1 000	1 550	84
Zandjan	Pahlavi	47	850	2 165	39
Sari	Mir Zamani	26	750	1 730	43
Sanandadj	Chahpour	41	1 500	2 040	73
Chahreza	Khayyam	29	2 000	1 795	111
Chahsavar	Md. Reza Chah	8	400	1 365	29
Chiraz	Zand	171	7 000	4 705	148
Ghom	Eram	96	1 500	3 170	47
Kerman	Chahpoor	62	2 250	2 470	91
Kermanchah	Pahlavi	125	1 750	3 760	46
Mahalat	Boustan	10,5	350	1 415	24
Meched	Falakah	242	7 500	6 160	121
Mirdjaveh	Vaziri	4	300	1 280	23
Hamadan	Bou Ali	100	1 700	3 250	52

sobre las necesidades, movimientos cíclicos del mercado, coyuntura económica y política global, retrasos en el alza que provocan un alza compensadora, modificaciones de la ecología urbana, disparidad de las condiciones de especulación según las zonas urbanas en que ella se aplica.

La apropiación individual de un valor colectivo está siempre presente en las causas y en la historia del mercado. Esto no significa que fuera de la apropiación individual el valor de uso no aumentaría con el crecimiento de la población, ni que fuera de ella sea necesaria una previsión del crecimiento, tal como ocurre con la especulación individual; pero el acaparamiento modifica todo el proceso de la especulación urbana y de la formación del valor; aparece en los movimientos cíclicos, resultado colectivo de las previsiones colectivas, en las rentas de equipamiento que tanto más incitan a la especulación cuanto más elevadas son, como consecuencia del retraso del equipamiento respecto a las necesidades, debido al empobrecimiento de la colectividad y a su impotencia jurídica.

El acaparamiento, la privatización del valor del suelo urbano es perjudicial a todos los individuos, la especulación individual es una especulación, desorganizada, fragmentaria, sin perspectiva, condenada al fracaso, no es más que un miserable reflejo de una verdadera especulación colectiva sobre el porvenir de la sociedad.



CAPITULO 3

ESTRUCTURA Y FUNCION DEL MERCADO

Un mercado es el reencuentro de una oferta y de una demanda, es decir, una relación social en la que los protagonistas, individuos y categorías sociales, están condicionados, en su conducta y en las necesidades que expresan, por el lugar que ocupan en la sociedad y por la organización del mercado. De esta forma, la sociedad está implicada en el mercado de terrenos: lo está en el sentido de que la especulación, como actividad social, es el efecto de una organización socio-económica global y que, a su vez, incide sobre toda la sociedad, en sus dimensiones económicas, sociales y ecológicas. Producto de la sociedad, el mercado de terrenos la transforma.

En las páginas que siguen se tratarán los siguientes puntos: las categorías de agentes del mercado y su forma de actuar en él, la organización del mercado u organización de las relaciones entre las categorías de agentes, la función del mercado en la sociedad iraní, el mercado, la sociedad urbana y el Estado.

Este análisis se referirá, al margen de algunas referencias históricas, a la situación que existía en el período 1332-1339 (1953-54, 1960-61).

I. Los protagonistas del mercado

Las categorías de los agentes que se distinguen en el mercado no son otras que las categorías socio-profesionales de la sociedad urbana. Mejor dicho, existe entre las dos clasificaciones un parentesco general que no excluye, sin embargo, ni ciertos solapamientos, ni ciertas limitaciones en las intersecciones. Si las cosas globalmente están claras, cuando descendemos al detalle empiezan a aparecer las incógnitas; en efecto es difícil (prácticamente imposible) el estimar con alguna precisión la importancia y la composición de cada categoría de agentes, lo mismo que la evaluación de su poderío y de su actividad, lo que podría realizarse a través de la superficie y el valor de los terrenos que cada categoría posee en los diferentes momentos históricos, y por el número de transacciones que efectúan a lo largo de cualquier unidad de tiempo. Los datos del registro son actualmente, y debido a su complejidad, una fuente inaccesible a la investigación estadística; sólo un catastro ejecutado según las técnicas modernas permitiría reunir las informaciones precisas sobre los problemas mencionados. Incluso para el sector que aparece más fácil de explorar, el de los grandes propietarios, no es posible fiarse de los datos que nos pueden suministrar los informadores, no solamente porque éstos no pueden, generalmente, precisar los límites de las posesiones, sino, y ésta es la razón principal, porque frecuentemente éstas han sido, o bien repartidas entre los herederos o bien divididas en parcelas, sin que se pueda decir quién es en la actualidad el propietario de las mismas y qué proporción se encuentra todavía en manos del propietario original.

El comportamiento en el mercado de las diferentes categorías de agentes también es un tema, aunque por otras razones, difícilmente accesible para la investigación, como no sea de forma indirecta. Numerosas informaciones coherentes se han podido reunir de esta forma respecto a los grandes propietarios. Dado su escaso número no se han planteado, en este caso, problemas estadísticos. Todo lo contrario ocurre con los pequeños y medianos agentes del mercado, ya que las informaciones recogidas sobre ellos son menos seguras. Con las reservas anteriores se va a analizar la población que interviene en el mercado de terrenos de Teherán.

1. El cambio de dinastía y las modificaciones que éste produjo en la estructura económica y social del país, fueron la causa de la sustitución de los grandes terratenientes por otras dos categorías

El debilitamiento —causado por el advenimiento del Sha Reza— del rol político y administrativo de la aristocracia, en tanto que grupo social, determinó un debilitamiento paralelo de su poderío económico. Hacia 1920, los terrenos comprendidos entre las dos murallas pertenecían, en su mayor parte, a las familias aristocráticas; en los exteriores de la muralla construida por Nasser-od-din Sha poseían todavía numerosos jardines. Al comienzo del reinado del Sha Reza, época en

la que todavía eran influyentes, se apropiaron, en las circunstancias que analizaremos más adelante, de la mayor parte de los «terrenos muertos» que rodeaban estos jardines. En menos de 30 años han debido de ceder estas inmensas fortunas potenciales. Las reglas que regulan las herencias provocaron la división de las posesiones; éstas, divididas o no, han tenido que ser vendidas. La aristocracia, en efecto, debe gastar mucho; el rol social que juega se lo exige: debe tener su casa abierta a los invitados, mantener una mansión importante, socorrer a los pobres, debe viajar fuera de su país. Las actividades propiamente mercantiles están, por otra parte, prohibidas para ella.

En los tiempos de los Kadjars, cuando la aristocracia de Teherán, apoyada en la Corte, constituía el personal dirigente del Estado y el personal administrativo del mismo a través de los clanes familiares, los gastos suntuarios podían ser equilibrados a través de los ingresos que periódicamente renovaban su fortuna y permitían a este grupo social mantenerse económicamente.

Por otra parte, en esta sociedad económicamente estable, la ambición no encontraba otra vía que la aspiración en alcanzar el rol aristocrático. El gran usurero, por ejemplo, enriquecido frecuentemente a costa de los aristocrátas y propietarios de grandes extensiones, acababa por confundirse con la clase dominante a través de los cargos que se le confiaban y por el estilo de vida que adoptaba.

Con el cambio de dinastía y la organización de una administración centralizada, las fuentes de ingresos de la aristocracia de Teherán desaparecen. Sin embargo, sigue manteniendo su tren de vida ligado a su rol, o aumentándolo debido, tanto a su forzada inactividad, como a las nuevas ocasiones de gastar que se le ofrecen. Esta es la razón por la que vende los terrenos, normalmente grandes extensiones, que posee alrededor de la capital; éstos van a parar a «manos más activas», las cuales se pueden clasificar en dos subcategorías: los grandes comerciantes y los aventureros.

Los grandes comerciantes proceden del Bazar o son *self-made men*. Se han dedicado al comercio de terrenos, como se podían haber dedicado a comerciar con otra mercancía.

Su actividad en el mercado de terrenos depende de las expectativas de beneficios en este sector en comparación con los restantes.

Cumplen en el mercado la función necesaria del «promotor» que tiene por objeto el de llevar los terrenos al mercado, comercializarlos y que, si bien esto no implica riesgos importantes, exige cierta visión, muchas relaciones e influencias. Su actividad se complica en 1332 (1953-54) y 1338 (1959-60) a medida que el mercado de terrenos comienza a saturarse. Si en los últimos años no se han retraído en especular sobre terrenos cuya integración al área urbana era cada vez más dudosa (por ejemplo, las regiones situadas más allá de Karadj), es porque ellos habían aprendido a conocer y a utilizar los resortes psico-sociológicos que hacen admitir al público que estos terrenos tienen un valor: antes de poner el suelo en venta, mediatizan el interés del público con el fin de recoger la plusvalía. El suelo es objeto del cálculo económico a corto y a medio plazo.

Otra diferencia de su comportamiento frente al de los aristócratas es que estos últimos veían a los bienes fundiarios como una reserva de capital y una fuente de ingresos derivados de la renta del suelo, como un signo de prestigio y un medio de esparcimiento (los jardines de las afueras de Teherán), más que como un objeto de especulación. Esta actitud apenas había afectado a la organización económica y ecológica tradicional, pero ante la nueva situación, su pasado y la concepción que tenían de su rol social, les impedía adaptarse a la nueva función social del suelo. Todo lo contrario ocurría con los comerciantes. Su enriquecimiento desmesurado era el fruto del crecimiento de los negocios en los últimos años, lo que les permitía todavía conservar la ética del ahorro, fuertemente implantada a lo largo de sus años en el Bazar. Por falta de tradición no saben en qué gastar su dinero. Cuando venden los terrenos, el motivo no es otro que el de obtener un beneficio. De esta forma el comerciante enriquecido se convierte en «capitalista», cuyo arquetipo fue fijado a lo largo del siglo XIX, en Europa.

Junto a los comerciantes se formó, después de la Segunda Guerra Mundial, otra categoría de grandes propietarios del suelo: los aventureros. Debido a su *status* se comportan en el mercado de una forma peculiar: están habituados a uti-

lizar las relaciones de fuerza, cuando no la fuerza propiamente dicha, y las operaciones poco escrupulosas. Estas prácticas delictivas engendran, a veces, un sentimiento de culpabilidad, lo que a su vez provoca acciones compensadoras, tales como obras de beneficencia o la construcción de un barrio residencial reservado a los inmigrantes más necesitados de Teherán.

Los actuales grandes propietarios de Teherán cualquiera que sea la categoría a la que pertenecen, sólo son un grupo muy limitado, como máximo una treintena de personas. Sin embargo, recientemente, han detentado o detentan, antes de la venta de parcelas, la mayor parte de los alrededores de Teherán. Los principales sectores que controlan o que han dejado de controlar, son Normak, Youssefabad, los terrenos militares de Abbas-Abad, los alrededores de la Ciudad Universitaria y los terrenos pertenecientes al Banco Hipotecario, en los alrededores de Naziabad.

Hay que destacar que las diferencias existentes en el comportamiento de las tres categorías no son tan rigurosas como las que hemos señalado en el momento de definir los tipos. Así, ciertos aristócratas, o sus herederos, han superado, con éxito, su adaptación a las nuevas condiciones socio-económicas y no se distinguen prácticamente de la categoría de los comerciantes. Sigue siendo cierto, sin embargo, que los representantes de la aristocracia fundiaria están prácticamente eliminados del espacio comprendido dentro de lo que podemos llamar el gran Teherán, de Chemiran a Rey y de Teherán-Pars a Karady; fuera de él siguen existiendo en tanto que propietarios de grandes fincas. Esta circunstancia explica que en lenguaje oral y escrito se diferencie actualmente a los «propietarios fundiarios de Teherán», con el cual se designa a los nuevos propietarios de Teherán, comerciantes y aventureros, de los «propietarios fundiarios» propiamente dichos, palabra para designar a las personas, aristócratas o no, que poseen aldeas en la provincia.

Asimismo, la distinción entre comerciantes y aventureros puede aparecer, en algunos momentos, excesiva. Si bien es cierto que existen formas de actuación características de cada una de ellos, esto no impide que frecuentemente los unos actúen como si fueran los otros. Por ejemplo, la creación de sociedades urbanizadoras y constructoras no es algo exclusivo de los comerciantes; y los sentimientos, conscientes o no, de culpabilidad y sus efectos sobre el comportamiento no es algo que sólo se dé en los aventureros; a veces también aparecen, bajo formas apenas diferentes en los comerciantes cuyo respeto a las reglas establecidas es, sin embargo, ejemplar.

La actividad de los actuales grandes propietarios consiste, pues, en dividir las grandes posesiones en parcelas, en hacer subir los precios y en organizar la venta de los mismos. Más adelante, se explicitará, al estudiar la organización del mercado, los detalles de esta actividad.

2. Los compradores de parcelas individuales o de tamaño medio se pueden agrupar en categorías cuyo comportamiento en el mercado está directamente ligado a su situación socio-profesional. Todos, sin embargo, con más o menos intensidad, según las posibilidades y los modelos culturales, especulan sobre el aumento del precio del suelo y tratan de obtener de éste un beneficio

Entre los agentes más activos del mercado, se sitúan los altos funcionarios civiles y militares. Disponen de los medios necesarios para esta actividad: relaciones, atribuciones, tiempo, capitales, información. Sin embargo, éstos tienen una importancia mediana, ya que no pueden realizar grandes operaciones como las categorías analizadas anteriormente. Especulan a corto plazo, compran para revender, ya sean parcelas medias que ellos han urbanizado, ya sean parcelas individuales ya existentes en el mercado. Dispersan las compras de tal forma que puedan repartirse los riesgos. Por otra parte, se ven obligados a gastar mucho por razones de prestigio en una proporción más elevada que la categoría de comerciantes analizada anteriormente y que los comerciantes medios, con los que sólo tienen en común el tipo de operaciones que realizan. En efecto, los comerciantes medios no se han adaptado a la especulación; tradicionalmente sólo compran terrenos o una aldea, con el fin de estabilizar su crédito, es decir, que sólo dedican a este sector una parte mínima de su capital. Pero debido a los cambios que se produjeron en el sector exterior, se vieron obligados a buscar otros empleos para los capitales circulantes inactivos; siguiendo el ejemplo de los grandes comer-

ciantes, aventureros y comerciantes, creyeron encontrarles un empleo lucrativo en la especulación fundiaria sin distinguir, frecuentemente, el terreno urbano del terreno agrícola, asimilando al primero la imagen fisiocrática del valor. Encerrados en el Bazar, en su organización y sus modelos de conducta tradicionales, no disponen ni de las informaciones ni de los medios de acción de las categorías precedentes, son meras comparsas en el mercado, ya que las operaciones sobre el terreno urbano sólo son provechosas si se conoce o si se puede dirigir la extensión urbana, o si se puede condicionar la demanda especulativa de la categoría de los pequeños compradores.

Los propietarios fundiarios de la provincia constituyen la tercera gran categoría de compradores de lotes individuales o de mediana importancia. Su lugar en el mercado va unido a los motivos que les atraen hacia la ciudad de Teherán. Vienen aquí a gastar sus rentas y a efectuar las gestiones administrativas necesarias para la administración de sus posesiones. De esta forma, se convierten en una población importante de consumidores reales de terrenos, en la medida en que para establecerse en Teherán, ocupan unas extensas parcelas y bien situadas. Pero en un período reciente, también vienen a Teherán debido a la evidencia o a la amenaza de la ley de redistribución de tierras, y buscan aquí un nuevo refugio para sus capitales —a menos que no se vean simplemente atraídos por la existencia de una mayor tasa de beneficio de los capitales fundiarios en Teherán que en la provincia. En estos casos adquieren lotes medios. Pero de una manera general, no compran para revender a corto plazo, hacen una inversión y esperan la ocasión favorable para la venta, no son muy activos en el mercado y, al igual que los comerciantes medios, no controlan su funcionamiento.

Estas tres categorías —altos funcionarios, comerciantes medios y propietarios fundiarios de la provincia— constituyen, de alguna forma, los «intermediarios» del mercado entre los «creadores» de suelo urbano y los «consumidores»: funcionarios medios, cuadros administrativos y técnicos, pequeños comerciantes y artesanos, que corresponden de una forma general, a las categorías medias de la sociedad.

Esta población es, sin duda, poco activa en el mercado, pero su acción es determinante, debido a su gran número. Sus motivaciones son diferentes a las de las poblaciones precedentes; en algunos casos tratan de asegurarse unos ingresos suplementarios, pero lo más frecuente es que traten de garantizar el futuro de sus hijos (cuando mayor sea el plazo de previsión, menor es su coste) y de colocar sus ahorros en valores «reales» que en ningún caso —piensan ellos— podrán perder su valor de cambio. Es la búsqueda de una seguridad, más que la de un beneficio, la que anima a esta categoría. Claro está que si se presenta una buena ocasión de venta no la desaprovechan. Numerosos representantes de esta categoría social actúan, después de la guerra, a salto de mata, compran las parcelas, las edifican, las revenden cuando éstas son caras, y se establecen de nuevo en parcelas más baratas situadas más lejos del centro. Si necesitan dinero líquido hipotecan el terreno en un Banco que les proporcionará del 50 al 80 por 100 de su valor en el momento de la operación. La hipoteca puede ser, además, una operación muy provechosa. a través del mecanismo que se verá más adelante.

Una gran parte de la actividad del mercado no está, sin ninguna duda, al alcance de la competencia y de los recursos de las clases medias inferiores. El comportamiento dominante es el de la conservación, al menos momentánea de la parcela y, eventualmente, de su utilización pasajera. La parcela de terrenos es, en suma, para estas capas sociales, un valor de renta fija, emitida a un tipo de interés más o menos elevado, y que el azar puede hacer que se multiplique la cantidad desembolsada.

A estas poblaciones intermedias autóctonas, es necesario añadir las poblaciones de la provincia del mismo status que compran una parcela después de su imigración, como consecuencia de ésta, o solamente con el fin de efectuar una inversión; el caso más sintomático es el de los funcionarios de provincias que prevén un traslado a la capital —lo que coronaría su carrera—, y compran en Teherán una parcela de terreno que les permita hacer frente a esta eventualidad.

La concesión de préstamos hipotecarios sin discriminación geográfica favorece estas tendencias de la población de provincias.[1] Esto es debido a que los préstamos sobre los terrenos de Teherán están garantizados por una tasa de plusvalía anual media más elevada.

1. Todos los Bancos actúan así, Incluso los Bancos del Estado cuando conceden préstamos a sus empleados.

La población obrera y los pequeños empleados intervienen débilmente en el mercado de terrenos en relación con la enorme demanda potencial que poseen, y, cuando lo hacen, sólo es indirectamente. No existe ninguna duda de que ellos no ignoran la existencia de la especulación, y se pueden encontrar, por ejemplo, ordenanzas de los ministerios que corrientemente realizan operaciones de compra y venta de las que obtienen unos recursos muy superiores a los de sus ingresos como funcionarios de la administración; sin embargo, este caso es raro; el más frecuente es el de los obreros y empleados que, a costa de grandes privaciones, consiguen economizar la suma, que según ellos, les permitirá adquirir, finalmente, la minúscula parcela en la que sueñan edificar su «casa individual». Su aspiración es identificarse con las clases medias, lo que algunas veces consiguen. Pero en su gran mayoría los obreros y pequeños empleados no pueden ahorrar. Una parte importante de sus recursos la deben dedicar a satisfacer el alquiler. Como, de hecho, nunca han poseído bienes inmobiliarios, están obligados a seguir siendo inquilinos, ya que no pueden, a causa del precio de los alquileres, salir de esta situación. Ocupan, en primer lugar, las zonas residenciales más antiguas de la ciudad, las que abandonaron las poblaciones más acomodadas, y cuya partida se acelera en el momento de su invasión. De este modo, hacen crecer la demanda de las otras capas socio-profesionales. También ocupan los barrios peor situados (antiguas carreteras) o construidos específicamente para ellos (Djavadieh, Naziabad). Sin embargo, tanto en un caso como en otro, su efecto sobre la demanda definitiva de terrenos es reducida, debido a dos circunstancias. En primer lugar, cada familia sólo vive en una habitación, mientras que las casas que son abandonadas estaban habitadas por una sola familia y que el modelo actual de ocupación de las casas, en las otras categorías sociales, también es unifamiliar. En segundo lugar, las casas que recientemente se han construido para ellos son de tamaño más reducido que el reservado a las poblaciones de renta superior.

El crecimiento del núcleo administrativo y comercial de la ciudad provoca la aparición de un nuevo tipo de necesidades en materia de terrenos. Existe una demanda de parcelas anteriormente ocupadas, que deben ser demolidas sus edificaciones antes de que se construyan en ellas inmuebles modernos; y una demanda secundaria inducida de parcelas nuevas centrales como consecuencia de la transformación de su función residencial o semi-residencial en la de núcleo urbano. La primera demanda está constituida por las grandes sociedades, por la Administración del Estado (que representa una parte reducida respecto al total), o por grandes constructores privados que desean responder a las necesidades de los organismos precedentes. Una parte importante de estos constructores privados son las mismas personas que los actuales grandes propietarios fundiarios de Teherán, y que anteriormente hemos analizado.

A otra escala, los pequeños promotores *(mé mar)* ocupan en el mercado de terrenos una posición análoga a la de los constructores. Cuentan con una demanda de edificios y especulan, a corto plazo, sobre el aumento del precio de los terrenos cuando éstos pasan de solares a edificados. La operación típica del pequeño promotor desprovisto de capital consiste en comprar parcelas de terreno a plazos; adquiere los materiales de construcción a crédito, después, cuando el edificio, normalmente destinado a la vivienda, está terminado, lo venden para reembolsar sus deudas y obtener un beneficio elevado. En el caso de que no encuentren compradores, los *mé mar* piden prestado a los usureros y liquidan sus deudas. Siendo generalmente analfabetos, se aseguran el concurso de notarios que efecúan las gestiones necesarias.

3. Entre compradores y vendedores, los corredores, bajo la forma de agencias inmobiliarias, forman una población no-especializada, flotante, algunas veces directamente dependiente de otras categorías sociales, a veces «libre» y organizada sobre el modelo del comercio al por menor

Las agencias inmobiliarias (Bongah, Mo'amelate Melki), cuyo número es aproximadamente de 1100 para la ciudad de Teherán y sus alrededores (Chemiran, Chahre Rey),[2] emplean a un personal numeroso. Cada una emplea de forma permanente 3 ó 4 personas (uno o dos «patrones», uno o dos empleados encargados de las tareas secundarias); además, cada oficina es el centro de una red de informadores que intentan poner en contacto la oferta y la demanda y re-

2. Enquête de l'Institut d'Etudes et de Recherches Sociales, 1339 (1960-1961). Teherán, 964 agencias; Narmak y Teherán Norte, 59; Youssefabad, 21; Amirabad, 1; Djavadieh, 26; Naziabad, 46; o sea en total 1113.

ciben su parte a través de las comisiones.

Los ingresos de las agencias provienen de cuatro fuentes principales. Perciben una comisión del 2 por 100 de las transacciones de terrenos (solares o no) que se efectúan por su intermediación, salvo cuando la operación no es muy importante; en este caso el montante de la comisión se fija mediante un acuerdo. En los alquileres la comisión asciende a 20 días del mismo, pagando cada una de las partes contratantes la mitad. Las agencias perciben, también, una comisión del 4 por 100 sobre los préstamos hipotecarios concedidos gracias a su concurso. Finalmente, en la medida en que se ocupan de las transacciones de los locales comerciales, perciben una comisión sobre el montante.

Una minoría de agentes, los más importantes no son más que apoderados interesados de los grandes y medianos propietarios de los terrenos, comerciantes y funcionarios, deseosos de controlar la colocación de sus terrenos en las mejores condiciones. Éstos se ganan generosamente la vida y están al abrigo de las oscilaciones del mercado; en el caso de que se produzca un estancamiento en los negocios, se aseguran para poder seguir percibiendo su nivel de ingresos o se buscan un nuevo empleo a través de sus protectores.

Por el contrario, la mayor parte de los agentes son comerciantes «independientes», a veces, sin embargo, en estrecha relación, a través de negocios comunes, con los especuladores medios. Se han instalado en este sector comercial durante el rápido crecimiento que sufrieron el número de transacciones y los precios durante los años 1332-1337 (1953-54, 1958-59). Sin tradición en esta actividad se han interesado por ella, debido a las posibilidades de ganancia que ofrecía y de la debilidad en la oferta de empleo en los otros sectores. Los que se han labrado una fortuna (sólo representan una proporción ínfima) se han dedicado a la especulación de terrenos o a los préstamos hipotecarios; los que han conseguido un cierto éxito han abandonado las pequeñas operaciones; mientras que los menos favorecidos, los más numerosos, se ocupan de cualquier asunto que les pueda ser confiado y particularmente de los alquileres: operaciones largas, costosas y enojosas.[3] Con la crisis, las agencias se han convertido en los intermediarios de las operaciones de trueque de terrenos; mientras que los más poderosos se las han arreglado para hacer operaciones más provechosas.

El número de agencias varía según la coyuntura del mercado de terrenos. Su cota más elevada fue a mediados de 1337 (1958-59) y tiende a bajar lentamente después; según el capital acumulado, las agencias se convierten en oficinas de *standing* más o menos elevado.

Las agencias de terrenos están, igual que la mayor parte de los comercios de terrenos, ecológicamente distribuidas en «bolsas», es decir, en grupos locales de competencia. Las «bolsas» se distribuyen, preferentemente, a lo largo de las grandes avenidas. La mayor parte se localiza, igual que el comercio de reposición diaria, en el interior de las zonas de gran densidad y, más concretamente, sobre los grandes ejes de comunicación que llevan de estas zonas a los ejes de extensión especulativa.

Otras se encuentran en los límites del núcleo urbano y se han especializado en las transacciones de locales comerciales; y los restantes en los sectores de expansión especulativa cuando éstos han alcanzado un cierto desarrollo. Por ejemplo, existen una treintena de agencias en Narmak; en cambio, no existe ninguna en las grandes regiones urbanizadas del Oeste que todavía siguen desiertas. Existe una relación entre la localización de las agencias y su actividad específica. Por razones de comodidad en las comunicaciones, cada agencia se interesa más en las urbanizaciones situadas en sus alrededores o en la prolongación de la vía en la que está situada. Así, todas las agencias que existen a lo largo de la antigua carretera del Chemiran se cuidan de los terrenos situados a una y otra parte de la avenida.

Entre las bolsas o, más exactamente, entre las agencias que pertenecen a bolsas alejadas unas de las otras, se establecen relaciones de colaboración —jamás entre agencias de una misma bolsa—, ya que no son solidarias más que frente a la competencia. Esta colaboración, que no siempre es fácil, pone en relación, ya sea a dos agencias de un mismo eje de comunicación, en la que una, la más próxima a las zonas residenciales, está más en contacto con la clientela, y la otra, está situada en el centro de un sector de extensión, debido a que conoce mejor las parcelas que se ofrecen y sus vendedores; ya sea a dos agencias situadas en dos

3. Se podría aún distinguir los nuevos agentes de los antiguos. Estos últimos influidos frecuentemente por la moral comercial tradicional rechazan las operaciones que más adelante describiremos. En su conjunto, apenas se hacen ricos.

ejes de comunicación diferentes y que tienen, por lo tanto, competencias geográficas diferentes. De esta forma, cada agencia pertenece a dos redes de relaciones, una local en forma concurrencial, otra urbana en forma concertada.

A pesar de la importancia de las agencias inmobiliarias en el mercado y su papel en el crecimiento de los precios, su actividad jamás ha sido reglamentada, no existen para ellas, al igual que para otras profesiones comerciales, una organización corporativa. Este hecho es sintomático. Aunque las agencias no constituyen una categoría dominante del mercado, sí que son una pieza esencial de él, su absoluta «libertad» de acción respecto al cliente es necesaria a la actividad especulativa.

Al cambiar de función, al pasar del estado de terreno muerto o de dominio feudal al de área residencial, al menos potencial, la tierra, que por esta razón se ha convertido en «suelo urbano», ha cambiado de manos, pasando, en primer lugar, de manos de la antigua aristocracia a la nueva burguesía; después al dividirse, hacia las clases medias. Sólo los más pobres, obreros y pequeños empleados, están prácticamente ausentes del mercado y también la juventud, a pesar de que ella forme, según parece, una categoría social distinta en una sociedad en transición.

Las categorías de protagonistas del mercado de terrenos son los mismos de la sociedad global. El paralelismo no es fortuito ya que, como hemos señalado, y, como se verá después, es la función en la sociedad la que sitúa a los individuos en el mercado de terrenos, ya que este mercado fue, en un pasado reciente, una de las principales «actividades» de la sociedad de Teherán y es, en cierta medida, la importancia de la actividad en el mercado la que ha clasificado a los individuos en la sociedad.

El análisis de la organización del mercado nos mostrará los lazos estructurales que existen entre el mercado y la sociedad.

II. La organización del mercado

El mercado de terrenos es un mercado de signos abstractos. Lo que se intercambia en él, no son parcelas destinadas específicamente a la vivienda, sino valores. Frecuentemente, el parcelario no es más que una indicación cartográfica que no existe sobre el terreno. El mapa de la región de Teherán a gran escala y *a fortiori* el catastro que se hubiera podido obtener de él son inexistentes; el reflejo cartográfico de las parcelas es puramente teórico. Lo que es objeto de negociaciones no son valores de uso, sino actas de propiedad.

En el mundo de los negocios fundiarios los «terrenos en bolsa» *(zamme boursi)* eran en 1339 (1960-61) los terrenos que se encontraban más allá de Karady, de Teherán-Pars o de Chahré-Rey. Estos terrenos divididos en parcelas de 20 a 30 000 metros cuadrados y en los que no existe ninguna trama viaria, son objeto de especulación por parte de los grandes y medianos propietarios fundiarios, ya que la demanda de los pequeños compradores, de los «utilizadores», todavía no existía en estas regiones. Esta acepción de hecho es muy restringida. Las «ciudades» que se extienden a partir de la actual puerta Oeste de Teherán hasta Karadj, apenas son diferentes de los anteriores terrenos.

A pesar de que se haya realizado la división cartográfica, de que exista una «central» eléctrica de débil potencia instalada, de que existan algunos pozos, y unos cuantos árboles, este equipamiento seguiría siendo ampliamente insuficiente si los terrenos en cuestión fuesen efectivamente edificados; solamente existe un interés especulativo, ya que entonces es posible añadir en los contratos de compraventa que la parcela disfruta de todos los elementos de vialidad, lo que sólo es cierto en el caso de que éstas no sean ocupadas. Los compradores se conforman con este formalismo, ya que ninguno tiene, por el momento, la intención de edificar en ellas; y en cuanto al futuro de las mismas, especulan con la extensión de las responsabilidades territoriales del Ayuntamiento. De todas formas, una vez que la venta ha sido registrada, no existe posibilidad real de recurso en caso de incumplimiento por parte del vendedor. A su vez, esta debilidad de la normativa jurídica indica que la sociedad urbana, a través de su organización oficial, no considera al mercado de terrenos en su dimensión concreta, histórica y colectiva, sino únicamente como una actividad privada que no afecta al porvenir ni de los individuos ni de la colectividad. El carácter especulativo del mercado engendra su abstracción. Pero este carácter es a su vez provoca-

do por la creencia de que el aumento indefinido de los precios es un fenómeno natural, independiente del porvenir y de las decisiones de la sociedad considerada como un todo. Al examinar de qué forma se desarrollan las relaciones sociales que existen en el mercado, podremos ver cómo esta alienación se ha producido y cómo se sigue manteniendo.

1. El carácter altamente especulativo del mercado es debido a su organización, es decir, a las relaciones entre las categorías que en él intervienen

Sin duda la especulación va unida a la existencia de un mercado libre dentro de una sociedad en progreso; y de una forma más general, más abstracta, la noción de especulación va unida a la del progreso.

Antes se ha mostrado que el aumento del precio está ligado al aumento de la población, y la especulación a la previsión de este aumento. Se ha mostrado también que la especulación no es un hecho reciente en Irán y que, por el contrario, fue frenada durante los años de la posguerra. Tampoco es exclusiva del Irán. Pero también se ha visto que en este período, y en términos relativos, la especulación había ampliamente desbordado el mercado más que en cualquier período anterior, y, sin duda, más que en cualquier otro país (por ejemplo, Francia). Lo que se quiere decir aquí es que, precisamente, esta especulación desenfrenada es debida al poder preponderante e incontrolado de los grandes propietarios fundiarios de Teherán dentro de las relaciones sociales que constituyen el mercado, y a su acción deliberada.

Estos propietarios no forman un grupo ya que actúan todos individualmente. Sin embargo, y debido a su relaciones y afinidades sociales, forman un núcleo homogéneo que, al margen de cualquier entente formal, actúan según modelos, si no siempre idénticos, sí al menos semejantes.

Pertenecen a la «clase» dominante del Estado, que aunque poco numerosa, conocen perfectamente las leyes del mercado, y se aprovechan del poder que les da este conocimiento. No solamente siguen la coyuntura, sino que mediante una acción consciente tienden a acentuar el juego de los factores que hacen subir a los precios y a frenar a los factores que les hacen bajar. Su fuerza en el mercado de terrenos proviene de su poder dentro del Estado, poder que no viene directamente a través de su inserción en la organización formal del mismo, sino a través de sus relaciones personales. Este poder les ha permitido, en primer lugar, apropiarse de los terrenos muertos, en las condiciones que más adelante se verán. Sobre todo, más que nada les permite exclusivamente a ellos «valorizar» importantes terrenos, ya sean terrenos muertos o antiguas posesiones aristocráticas. Están, o bien lo bastante informados como para conocer los planes de ordenación previstos por el Estado, y de este modo, comprar los terrenos en el momento en que nadie se interesa por ellos; o bien, lo suficiente introducidos como para imponer los planes de equipamiento que no tienen otra función que la de «valorizar» el terreno y que, además, frecuentemente no se realizarán.

Por otra parte, poseen las suficientes relaciones como para organizar en los periódicos, dando un carácter objetivo a las informaciones, una campaña publicitaria permanente que muestre la progresión de las urbanizaciones como si se tratara de un crecimiento real de la ciudad. Así, utilizan en su acción las causas objetivas del aumento del precio de los terrenos, pero sobrepasando los límites de lo razonablemente previsible. Es, sin duda, este mismo exceso lo que diferencia la especulación en Irán de la que se produce en otros países de economía liberal. En Francia, por ejemplo, la especulación se organiza alrededor de proyectos en curso de realización, o que se realizarán con toda seguridad (Rond-Point de la Défense, Gare Montparnasse de París). La especulación alrededor de proyectos ficticios es hoy en día una excepción, aunque no siempre haya sido así; en Teherán, prácticamente es la regla, no solamente existe especulación, sino también una especulación patológica.

Los grandes especuladores son muy activos; «crean» un suelo urbano ficticio. Pero sólo pueden seguir siendo especuladores si no cesan de crear constantemente terrenos que se agotan mediante la venta. Su función exige que no cesen de hacer avanzar continuamente el límite de las áreas de especulación: apenas han comenzado a recuperar sus inversiones, gracias a la venta de los terrenos más próximos, ya empiezan a comprar más

lejos, creando de esta forma los «terrenos en bolsa» en el sentido estricto del mercado.

Esta operación es la más rentable de todas en la medida en que el aumento de la plusvalía relativa, a medida que pasa el tiempo, sigue una curva decreciente a partir del momento en que se integran en el ámbito de la bolsa; también es la menos arriesgada, ya que en general, el desembolso es relativamente reducido. Al mismo tiempo, se impone un modelo de conducta especulativa. Si la clase dominante se interesa por los terrenos nuevos, es una garantía para las restantes categorías sociales de que estos terrenos pronto aumentarán su valor; por lo que, a su vez, entran en el mercado. Si bien existe una crítica a los grandes propietarios por sus ganancias desmesuradas, por su insolidaridad ante el bien público, etc., no obstante, nadie pone en duda la firmeza del mercado. Lo que desean las restantes categorías sociales es compartir los beneficios con los privilegiados.

Aparte de esto, existe una organización para crear y generalizar la necesidad de la especulación. Se trata de una publicidad muy semejante a la que, por ejemplo, crea la necesidad de consumir bebidas no alcohólicas. La propaganda especulativa, si bien no utiliza las vallas, sí publica folletos, anuncios en los periódicos y en la radio. Pero el sistema que más se utiliza es el formado por dos canales «personales»; el primero constituido a través de las relaciones personales entre especuladores (grandes, medianos y pequeños), y el segundo, el más eficaz, lo constituyen la red de agencias inmobiliarias que se extienden por toda la ciudad.

El agente está interesado en la venta; además de recibir una comisión por cada venta, el promotor de una urbanización le paga una comisión suplementaria por el hecho de introducirla dentro del mercado. El agente, cuanto más vende, mayor es su ganancia. Dado que las necesidades actuales de solares están cubiertas, se ve obligado a pregonar las posibilidades de obtener una plusvalía. Todos los agentes se comportan de la misma forma. El cliente —la población urbana— se ve, de esta forma, inmerso dentro de la fiebre especulativa. La organización ecológica de las agencias acentúa el efecto. Dentro de cada «bolsa» local, cada agente tiene interés en pujar más alto que sus colegas para conservar al cliente, el cual tiene en cuenta diversas ofertas, y de esta forma obligarle a decidirse: «mañana este terreno será vendido o será más caro». Normalmente el agente emplea varios «trucos» para embaucar al cliente, tales como la presentación de compromisos de compra *(Gohl Nameh)*, o la fabricación de actas de transmisión, cuya finalidad es mostrar la actividad del mercado y el nivel de precios. El cliente que va de una agencia a otra, se ve presionado por una serie de psicólogos, que aparentemente son independientes entre sí, pero que utilizan la misma argumentación, para situarle dentro del universo especulativo. Puede dudar entre una u otra agencia, entre ésta o aquella urbanización, conservar su libertad al elegir cualquiera de las alternativas que le ofrecen, pero lo que no puede hacer es permanecer al margen de la bolsa de valores fundiarios. El cliente se siente inmerso dentro de un juego, pero le faltan datos para poderlo analizar: está aislado frente a una forma colectiva, organizada, cuya estructuse le escapa; por lo tanto acusa a las agencias de inflar los precios, sin darse cuenta de que el precio, no es más que el resultado de una relación en la cual él entra, condicionado, a su vez, por las mismas agencias cuya función social es la de imponer la necesidad de la especulación.

A lo largo de las operaciones de venta de una urbanización, la actividad de los especuladores tiende a generalizar el alza dentro del espacio de la urbanización y acelerarla en el tiempo. Hemos visto con detenimiento, al estudiar la formación del precio del suelo, que los factores que intervenían en la formación del mismo eran: equipamientos colectivos, número de parcelas ya vendidas en sus proximidades, número de parcelas ocupadas, y la personalidad de los compradores u ocupantes de estas parcelas. Los grandes propietarios que conocen estos mecanismos los utilizan para forzar la marcha de los precios. Pero esta utilización real no descansa más que en ficciones: realización de equipamientos simbólicos o de planes simbólicos de equipamiento, airear proyectos oficiales irreales, presentación de mapas parcelarios trucados sobre los cuales no quedan libres más que un número restringido de parcelas, inscripción sobre las parcelas vendidas ficticiamente del nombre de personalidades conocidas, construcción de casas virtualmente habitadas por personajes importantes. Incluso se llegan a organizar visitas oficiales que demuestran el


TEHERAN
AGENCIAS INMOBILIARIAS
1339 (1960-61)
Un punto = una agencia
1 Km.
2
3

interés de los poderes públicos por la urbanización. El engatusamiento del público crece, el promotor eleva los precios a partir de este momento; una vez pasado el período de entusiasmo, los precios se resisten a la baja, incluso relativa, es decir a la baja en relación al precio que debería alcanzar el terreno al añadir al valor de compra una plusvalía media. En efecto, los grandes y medianos propietarios se basan en los precios antiguos para evaluar los precios presentes. La creencia en el aumento provoca el aumento efectivo del precio. Es ésta la que sostiene el mercado. Cuando éste pierde actividad, no es que la creencia sea falsa, sino que el «Estado» ha empleado medios deshonestos para acabar con ella. Lo que en realidad ha ocurrido es que el Estado ha adoptado una actitud pasiva ante la crisis de los terrenos; pero, sin embargo, los grandes especuladores desean descargarse de sus responsabilidades e intentan utilizar los fondos públicos para relanzar la especulación. En este mercado patológico, las prácticas «normalmente» empleadas apenas se diferencian de la estafa. El error del estafador es el de no emplear métodos considerados normales por la sociedad; pero el esquema es fundamentalmente el mismo.

Por ejemplo, se crea una urbanización bajo una forma de sociedad por acciones y con un gran lanzamiento publicitario a través de medios directos «no personales». La rápida subida de las cotizaciones se organiza a través de una red de agentes remunerados que asedian las ventanillas de los bancos comprando y revendiendo las acciones en beneficio del especulador. Una vez que han conseguido las plusvalías especulativas, las promesas hechas no se cumplen. La cotización se hunde por debajo del valor de su emisión.

Los procesos que acaban de ser analizados, y mediante los cuales la especulación se impone como un comportamiento social normal, son debidos a que la estructura del mercado está estrechamente ligada a la estructura de la sociedad en su conjunto. Junto a estos procesos se dan unos estimulantes de este mismo comportamiento, tales como la venta a crédito y los préstamos hipotecarios. Trataremos especialmente de estos últimos. Se verá cómo una institución que ordinariamente tiene un rol en la producción y el crecimiento de los bienes de consumo inmobiliarios, que se ponen a disposición de la población urbana, está deformada por la estructura social en la cual funciona.

2. Los préstamos hipotecarios favorecen la aceleración de las operaciones especulativas. A través de ellos, instancias económicas decisivas de la nación y capas más importantes que las que participan directamente en el mercado de terrenos se ven implicadas en su actividad.

La hipoteca de terrenos es una práctica muy extendida. Hay que destacar, a pesar de que sea difícil, en el estado actual de las informaciones que se poseen, el precisar la significación de esta comparación,[4] que el número de hipotecas realizadas en un año es mayor que el número de transacciones sobre terrenos edificados y no edificados. Una gran parte de las parcelas edificadas y una proporción menos importante de las parcelas no edificadas están hipotecadas. La extensión de este hecho viene provocado por el interés que el propietario encuentra en él.

Los bancos del Estado conceden préstamos hipotecarios a un 4 por 100 a sus empleados,[5] cuyo número, en todo el Irán, es de unos 12 000. A excepción de la Banca Melli, los Bancos del Estado, y, en particular, el Banco Hipotecario, prestan en principio a todos los demandantes,[6] a un tipo de interés del 8 por 100 (comisión incluida); los Bancos privados prestan a un 11 por 100 y los particulares a un tipo que varía entre el 18 y el 27 por 100; sin embargo, el tipo de interés efectivo siempre supera ampliamente, debido a los gastos anejos, el tipo de interés declarado.[7]

La plusvalía fundiaria era, por término medio, a lo largo de estos últimos años, de un 25 por 100 anual. De esta forma, un propietario fundiario que, por ejemplo, hipoteque la mitad de un bien inmobiliario a un 8 por 100 y utilice la suma recibida en una nueva operación fundiaria obtendría del conjunto del valor del bien hipotecado un beneficio anual neto del 33 por 100. Según que el tipo de interés del préstamo bancario sea más o menos reducido y que la proporción hipotecada del bien inmobiliario sea más o menos elevado, el beneficio de la operación será, a su vez, más o menos grande. Así, la diferencia entre el tipo de interés de la hipoteca bancaria y la tasa de ganancia fundiaria media hace que sea rentable la especulación en cadena que surge a través de los préstamos hipotecarios.

4. Los préstamos hipotecarios se suceden fácilmente, se «intercambian». Es frecuente, según parece, solicitar un préstamo hipotecario privado a tipo de interés elevado y a corto plazo, en la espera de un préstamo hipotecario concedido por un banco a un tipo de interés más bajo.

5. La Banca Melli no está autorizada para conceder préstamos hipotecarios a los particulares (Art. 41 del Estatuto bancario). Pero como veremos más adelante, esta disposición puede ser transgredida.

6. Los préstamos solicitados al Banco Hipotecario son 10 veces más numerosos que los que él puede otorgar.

7. Ejemplo de un préstamos hipotecario privado: Se prestan 350 000 Rls. a un tipo de interés del 24 por 100, y para un plazo de 6 meses. El interés asciende a 42 000 Rls. cuya mitad es conservada por el prestamista. La comisión asciende a 7000 Rls. El prestatario recibe, pues, una suma de 314 000 Rls. y deberá pagar al final 371 000 Rls. (tasa real del préstamo para el beneficiario, 36 por 100). Por otra

parte, el documento hipotecario esta establecido por el importe de 421 000 Rls. para así fijar una «garantía» para el prestamista.

8. El importe de la garantía está subevaluado con relación al valor del bien en el mercado.

9. La frecuencia con que se utiliza este procedimiento es, sin embargo, una cuestión controvertida.

Cuando el tipo de interés privado es, sin contar los gastos anejos, muy próximo a la tasa de ganancia fundiaria media, no se solicitan estos préstamos, salvo en las operaciones en que el beneficio esperado es superior al medio, a menos que éstos no tengan por objeto una finalidad rentable.

Los bancos se resisten a la extensión desmesurada de los préstamos hipotecarios. Estos inmobilizan el capital y proporcionan un beneficio menor que las típicas operaciones comerciales a tres meses como máximo y que permiten, con más frecuencia, la percepción de comisiones.

Pero debido al carácter personal de la gestión de los negocios bancarios, las presiones de las personas bien introducidas provocan el aumento del volumen de los préstamos hipotecarios; por otra parte, la Banca Melli está autorizada para aceptar hipotecas con vencimiento anual, cuando un comerciante se encuentra con dificultades. Finalmente, el sistema de pólizas de crédito con garantía de bienes fundiarios permite, de forma indirecta, obtener préstamos fundiarios.

La póliza de crédito tiene por objeto el dar a un tercero una garantía bancaria frente a las obligaciones de un contratante en una operación a plazo fijo (comercio o construcción en general). Pero también un particular puede obtener de su banco una póliza de crédito, la cual descontará en otro banco a cambio de dinero líquido o de una letra de cambio hasta el 70 por 100 del valor de la garantía.[8] Los bancos, y principalmente el Banco Hipotecario cuando anda escaso de dinero, también emiten pólizas de crédito con garantía de bienes fundiarios, que rápidamente son presentados a otros bancos. La Banca Melli se ve así, de una forma indirecta, obligada a conceder préstamos hipotecarios.[9]

Los bancos tienden a frenar la emisión de letras de cambio con la garantía de bienes inmobiliarios que, por las mismas razones que la hipoteca, corren el riesgo, en el caso de que el beneficiario no cumpla sus compromisos, de inmobilizar una parte de su capital; pero este procedimiento también sigue siendo accesible a las personas influyentes o con recomendación, cualquiera que sea, por otra parte, el fin de la operación realizada.

Mientras que en otros países «sólo se presta a los ricos», en el sistema bancario iraní sólo se tiende a prestar a los «influyentes», lo que no siempre tiene por qué coincidir, hecho que permite no sólo el enriquecimiento de los altos y medios funcionarios civiles y militares, sino también de los representantes de las categorías que detentan una parcela menos importante del poder. Se encuentra aquí la imbricación de varios aspectos fundamentales de la estructura social iraní.

También es necesario destacar otro hecho relativo al rol de los préstamos hipotecarios en las relaciones entre los bancos del Estado y sus empleados. Las condiciones excepcionalmente ventajosas, dado el uso que van a recibir, de los préstamos otorgados constituyen para los empleados, en los períodos de alza de los precios de los terrenos, una fuente importante de ingresos, más o menos igual, por término medio, a su salario. Pero el préstamo está ligado al empleo. Para el personal bancario el reembolso del préstamo se distribuye en 25 anualidades a un tipo de interés del 4 por 100; mientras que si el empleado cesa debe reembolsarlo en 12 meses y a un interés del 8 por 100. A través de este medio, se consigue frenar cualquier reivindación colectiva o individual contra las maniobras dictatoriales derivadas de estas irregularidades bancarias. Como revancha, el hecho de que la banca acepte que las operaciones inducidas por los préstamos hipotecarios suplan la insuficiencia manifiesta de los salarios trae como consecuencia el que ligue su actividad (la fidelidad de su personal) a la actividad del mercado de terrenos.

Las dificultades con las que se encuentran las poblaciones intermedias no «introducidas» ni «protegidas» a la hora de obtener un préstamo bancario les obliga a dirigirse a los prestamistas particulares. Al margen de los grandes usureros profesionales *(Sarraf)* que se reclutan preferentemente, según parece, entre los comerciantes pertenecientes a las minorías religiosas, los prestamistas particulares provienen principalmente de dos categorías sociales: por una parte, los funcionarios y los oficiales de alta y media graduación, y, por otra, las mujeres. Los primeros nos los volvemos a encontrar por tercera vez, como protagonistas activos del mercado de terrenos. En cuanto a las mujeres alguien se asombrará, y con razón, de que se pueda hablar de ellas como una categoría social. El hecho, sin embargo, es manifiesto y merece que se le preste alguna atención. Las

mujeres «usureras» son de extracción familiar diversa: comercio, propietarios fundiarios de la provincia o de Teherán, funcionarios públicos. Su nivel de fortuna también es variable. En general es a través de una herencia paterna o matrimonial como han ingresado en el mercado del dinero. Se dedican a esto o bien porque la mayor parte de las restantes actividades les están vedadas, o bien porque su ejercicio es difícil debido a los modelos de prácticas existentes respecto a los derechos económicos de la mujer. Es normal, cuando una mujer ha de administrar ella misma su fortuna, y para ello entra en relación con hombres de cualquier categoría social, que éstos se niegan a respetar los contratos, a pagar los alquileres o las rentas, llegando incluso a la usurpación de bienes. Por otra parte, la opinión pública reprueba que una mujer cuide de sus negocios por sí misma y que por esto tenga que recurrir a la justicia. La tutela que, de hecho, ejerce el marido sobre su mujer, desemboca, a menudo, en el despoje: prácticamente pierde a la vez la gestión y el disfrute de sus bienes.

Tradicionalmente esta situación conduce a que la mujer entierre objetos de oro y de plata. Actualmente, y a través de los préstamos hipotecarios, ha encontrado el modo de ocultar, mantener y hacer fructificar su fortuna. En efecto, la operación se realiza al margen de los poderes públicos y no deja al prestatario ninguna posibilidad de incumplirlo. Una vez que el cliente ha sido presentado por la agencia, el contrato se firma delante de un notario y la mujer tiene la posibilidad de su ejecución inmediata, al margen de la vía judicial, a través de una simple orden del Registro de la Propiedad en el caso en que no se cumplan las obligaciones suscritas. Por otra parte, el comercio del dinero permite a la mujer actuar al margen de la tutela del marido o de sus hermanos.

El préstamo hipotecario está muy poco extendido entre las otras categorías sociales. Los comerciantes, cualquiera que sea su nivel, son, en general, más prestatarios que prestamistas de dinero. La razón que se aduce para justificar esto, es que rehúsan la usura por razones religiosas; se puede, sin embargo, observar, lo que no es por otra parte contradictorio, de que su propia actividad, su función, se opone a la práctica del préstamo de dinero. La usura es para ellos una actividad de jubilado; en efecto es menos fatigosa, y comporta menos riesgos que el comercio. Las categorías sociales intermedias también están al margen de esta práctica por razones religiosas.

El beneficio del préstamo hipotecario y la plusvalía fundiaria media son al año prácticamente equivalentes, pero la jurisprudencia islámica prohíbe el préstamo con interés, mientras que ignora el problema de las plusvalías fundiarias urbanas. Sin embargo, existe un medio para dar la vuelta a esta regla religiosa a través de un subterfugio que permite especialmente a las mujeres y a los representantes de las categorías intermedias dedicarse al préstamo hipotecario. Muy pocos consentirán en ser formalmente usureros. El subterfugio consiste en una cohartada religiosa *(Kola Char'i)*: «la compra condicionada» *(Bay échart)*. El préstamo se considera como el precio de compra de una parte o de todo un bien inmobiliario y el interés como el alquiler que paga el prestatario al prestamista por el disfrute de este bien.

Los propietarios de bienes inmobiliarios sólo recurren a la hipoteca a un tipo de interés elevado —o a cualquier otro medio— en las operaciones especulativas a corto plazo en las que el beneficio esperado es grande: en el caso en que se espere una importante y rápida plusvalía del terreno debido, por ejemplo, a los trabajos de vialidad del Ayuntamiento, o en las operaciones extremadamente provechosas de la construcción —hipoteca del terreno para poder edificar en él, hipoteca de un edificio empezado con el fin de poder terminarlo. Al edificarse rápidamente, la venta de la parcela edificada permite, después de liberarse de la deuda, seguir conservando una parte importante de la plusvalía generada por la construcción. La hipoteca a corto plazo puede ser también utilizada mientras que se espera un préstamo bancario a un tipo de interés menos elevado que la reemplazará.

Pero en algunos casos, el propietario de un bien inmobiliario edificado debe recurrir a un préstamo hipotecario a largo plazo y a un tipo de interés elevado. Este endeudamiento puede estar justificado por la búsqueda de prestigio social y, finalmente, en el incremento de la fortuna. Gracias a la simultaneidad del préstamo hipotecario y de la transacción, se gasta, entonces, para la compra de una vivienda, más de lo que le permiten sus posibili-

dades financieras. El alquiler anual de la vivienda representa aproximadamente, un 12 por 100 del valor del terreno y de la construcción, la plusvalía fundiaria el 25 por 100; el reembolso del interés corresponde al importe del alquiler más la mitad de la plusvalía. El propietario, por lo tanto, considera que comparte ésta con el prestamista. En este caso, la hipoteca estimula el consumo (especulativo) de viviendas —y de terrenos—, mientras que en los demás casos es un estimulante del comportamiento especulativo en el mercado fundiario.

Se reencuentra así el reflejo de las dos funciones complementarias de la hipoteca habitualmente señaladas en la política de préstamos hipotecarios: préstamos para la construcción y préstamos para la compra (es decir, para el consumo). Pero estas funciones están deformadas y su equilibrio roto por las condiciones objetivas del mercado que favorecen las prácticas especulativas sobre bienes fundiarios.

* * *

A finales del período de la gran especulación, que se extiende de 1332 (1953-54) a 1339 (1960-61), el mercado de terrenos de Teherán se sostiene únicamente por la creencia en el aumento indefinido de los precios y por el sistema que ha creado esta creencia y favorecido las prácticas correspondientes. A través de medios totalmente diferentes a los que han conseguido que el consumo de bebidas no alcohólicas sea algo necesario, también ha sido creada la necesidad de la especulación. Esto no quiere decir que aspiraciones más profundas estén implicadas en el comportamiento especulativo. A este respecto, se cita frecuentemente la aspiración a la seguridad, la cual tendría por origen una historia antigua y reciente bastante agitada. Pero incluso si estudios psico-sociológicos muestran que entre las motivaciones dadas por los individuos en su búsqueda de bienes fundiarios, está la búsqueda de seguridad, ésta no puede ser objetivamente considerada como la causa de esta búsqueda, ya que esta aspiración ha podido realizarse en otras civilizaciones, a través de satisfacciones tales como la protección de los derechos individuales, el reconocimiento de los derechos económicos, la seguridad social o la propiedad colectiva y el desarrollo económico acelerado. Las aspiraciones, ya se trate de una necesidad de seguridad o de cualquier otra, no se manifiestan, no manifiestan su realidad social, es decir, no aparecen como tales necesidades sociales más que en relación a las posibilidades determinadas por la estructura social, y la crítica real de la determinación que se establece de esta forma entre aspiración y satisfacción es la historia.

Si la aspiración a la seguridad es la motivación a la cual ha pretendido responder la especulación, la historia de la especulación muestra que la respuesta fue errónea. No sólo los pequeños propietarios no tienen ya en el momento de la crisis más que títulos devaluados, sino que también en el mercado del suelo urbano, a pesar de que haya sido el soporte de una profunda reestructuración del país, no ha tenido, según parece, por resultado un aumento considerable ni del bienestar general ni del capital productivo.

III. La función del mercado en la reestructuración de la sociedad global

Situémonos a finales del gran período de especulación, es decir, entre los años 1337-1338 (1958-59, 1960-61) y veamos cuáles han sido los efectos del mercado, es decir, cuál ha sido la función del mercado del suelo en la transformación de la sociedad iraní.

Anteriormente hemos visto la relación entre la actividad especulativa y otros hechos económicos y sociales: retraso acumulado durante la posguerra en el aumento de los precios, prosperidad en los años 1332-1338 (1953-54, 1959-60) fundada en el aumento anual no discriminatorio de los créditos que provocan una presión sobre la demanda de bienes de consumo, cuya alza se ve frenada por las importaciones, organización de la sociedad para la especulación a través del establecimiento de la creencia en el aumento indefinido de los precios, lo que favorece las inversiones en el mercado. Pero si el mercado de terrenos no es más que la creación de una sociedad dada, éste, al mismo tiempo, la modifica.

Con el fin de tratar este problema vamos a intentar esbozar un cuadro descriptivo del origen y destino del dinero que circula o ha circulado en el mercado de terrenos y de aportar algunos elementos de verificación a la hipótesis siguiente: *El mercado de terrenos ha sido*

un gigantesco sistema de redistribución de las rentas y del capital a escala nacional.

Sobre este tema los datos disponibles son más insuficientes que para cualquiera de los abordados a lo largo de este estudio. Sólo se dispone, por una parte, de opiniones a veces concordantes, a veces contradictorias, de personas que a lo largo de su actividad profesional han podido formarse un juicio, y, por otra parte, de conjeturas que se pueden formular a través del conocimiento de las categorías de agentes del mercado y del lugar que ocupan en él. Sólo un estudio de la Banca Central permitiría medir los flujos monetarios y el impacto económico del mercado de terrenos.

No se puede, sin embargo, dejar de señalar un problema cuya amplitud aparece, a la luz de lo expuesto anteriormente, particularmente importante. Su planteamiento se ha hecho en términos generales con el fin de poder plantear una hipótesis de conjunto coherente.

Al menos a partir de 1330 (1951-1952), el número de parcelas nuevas introducidas en el mercado ha tendido a crecer, mientras que el precio también se elevaba, es decir, que la masa global de dinero cambiada por terrenos ha tendido a aumentar de año en año. ¿Qué flujos han alimentado esta masa creciente? ¿Hacia dónde se ha dirigido después de ser cambiada por terrenos? Tales son las preguntas a las cuales se va a intentar dar una respuesta. La cantidad de moneda nueva aportada al mercado de terrenos en cada período procede de fuentes que pueden ser clasificadas en dos grandes categorías: capitales o ingresos.

La principal aportación de capitales proviene del comercio: a lo largo de las últimas décadas, los negociantes, gracias, en parte, a las facilidades de crédito que se les dio, han dirigido una parte importante de su capital circulante a la compra de bienes fundiarios.

El desplazamiento de capitales del campo hacia Teherán lo han realizado los terratenientes a través de dos formas: reinversión de las sumas provenientes de la venta de tierras cultivadas; y utilización de los préstamos para maquinaria agrícola, principalmente los concedidos por el Banco Agrícola. El control de los préstamos se puede eludir fácilmente y los reembolsos se pagan con los beneficios obtenidos en Teherán o con los ingresos corrientes de la tierra. El capital atraído hacia el mercado puede provenir tanto del capital fundiario como del de explotación.

Los préstamos industriales han corrido, en cierta medida, la misma suerte que los préstamos agrícolas. Sin embargo, la proporción de éstos que se ha dedicado al mercado de terrenos ha sido débil. En efecto, los préstamos industriales son una institución relativamente reciente y la tasa de ganancia, a lo largo de los últimos años, tiende no sólo a igualar la tasa de ganancia de la especulación fundiaria, sino también a sobrepasarla. A pesar de este hecho, los desplazamientos se realizan a través de otra vía: la compra de terrenos necesarios para la edificación de plantas industriales.

Por lo que respecta a los ingresos que se dirigen al mercado, una de las fuentes proviene de la renta de la tierra. Desde hace treinta años Teherán se ha convertido en un polo de atracción para los terratenientes del país y, por lo tanto, el lugar para gastar la renta. Este gasto se ha dirigido principalmente hacia el mercado de terrenos, ya sea con fines residenciales o especulativos. El segundo flujo tiene su origen en el ahorro de las clases medias de la capital y la provincia: ahorro de los pequeños comerciantes, funcionarios que disfrutan de ventajas particulares o de recursos profesionales no salariales y el personal que se beneficia de los negocios privados. El comportamiento de este ahorro ha sido beneficiado por la política bancaria de los préstamos hipotecarios que permitían simultáneamente adelantar el desembolso líquido sobre el mercado y la venta a plazos. La tercera fuente está formada por los alquileres de inmuebles: su elevado importe provenía principalmente de los ingresos de los extranjeros establecidos en Irán; una parte nada despreciable de esta masa monetaria se ha dirigido hacia el mercado de terrenos.

Por lo que respecta a la utilización del dinero que se ha dirigido al mercado, uno de los principales destinos ha sido, sin duda, en los últimos años, el mismo mercado.

Eran los años en que la tasa de ganancia de la especulación fundiaria era muy elevada, de aquí que fuese ésta la utilización más racional. Pero la crisis del mercado de terrenos que comenzó en 1337 (1958-59) hizo posible que este dinero se dirigiera hacia otros usos.

10. Cf. cap. II.

11. Cf. en particular K. Farman-Farmayan, Social Change and Economic Behaviour in Iran, In C. R. Séminaire de Sciences Sociales (Etude des Changements sociaux en Iran), Teherán, 31 octubre - 7 noviembre 1959, Universidad de Teherán. Institut d'Etudes et de Recherches Sociales (Faculté de Lettres) et Organisation des Nations Unies pour l'Education la Science et la Culture (UNESCO): «To insure himself against large losses resulting from severe inflation, government expropriation and other hazards, all of which occur frequently in Iran, the individual holds a considerable part of his assets in the form of foreign exchange and gilt-edged securities abroad, primarily in the United States and Switzerland. If occasionly part of these assets are returned to Iran it is done primarily for speculative purposes or short-term investments and does not necesarily imply any significant improvement in the long run expectation of the individual.»

12. El semanario *Sepide va Siah*, n.° 52, Mordad, 1340 (28 de julio de 1961) da la cifra de 1500 millones de dólares como el montante total de los capitales en el extranjero. La fuente no se indica. Resulta extraño, sin embargo, la afirmación según la cual el gobierno iraní conoce a los titulares de cuentas iraníes en el extranjero, y que no quiera obligarles a repatriar sus capitales. Otra información asegura que durante los años 1337, 1338, 1339 (1958-1961), los depósitos iraníes en Estados Unidos se han incrementado en una suma equivalente al 69 por 100 de los préstamos americanos durante estos mismos años, es decir, alrededor de 200 millones de dólares.

13. Existen algunos trabajos sobre este tema, pero, al ser incompletos, no nos pueden dar una respuesta al problema que nos hemos planteado.

La construcción se convertiría entonces en el primer sector de inversión de los beneficios fundiarios.[10] Antes de la crisis era, al margen de las transferencias hacia el mercado, la forma privilegiada de inversión de los pequeños especuladores y de los pequeños promotores *(Mé 'mar)*. Esta fue también la actitud de los zoroástricos por motivos religiosos y por la estructura específica de sus relaciones.

Los especuladores medios y grandes, por el contrario, junto a la construcción realizan otras formas de inversión. En el sector de la construcción su actividad es, según los casos, más o menos intensa; la práctica más usual consiste en la venta de una parte de sus propiedades. Con el dinero obtenido edifican una parte o la totalidad del terreno que conservan. Estas transferencias directas son de distinta envergadura: en las grandes operaciones en que se dan simultáneamente la venta y la construcción, esta última posibilita, tal como hemos señalado ya, la subida del precio de las parcelas no edificadas. Durante el período 1337-1339 (1958-59, 1960-61) se constituyeron cinco grandes sociedades para realizar este tipo de operaciones. Junto a las transferencias directas también existen las indirectas: los beneficios obtenidos en las zonas de extensión especulativa se utilizan, principalmente, en la construcción de *buildings* en el centro de la ciudad.

La industria es el otro polo de atracción de las plusvalías obtenidas del suelo, sobre todo a partir del momento en que el mercado de terrenos, al ser menos activo, ha tenido que buscar otros empleos que absorbieran el dinero destinado a él. Sin embargo, no existe una opinión unánime respecto a la importancia exacta de estos desplazamientos: para unos, todas las inversiones industriales tienen su origen en los beneficios de la especulación, mientras que para otros el despegue sólo ha sido posible gracias al crédito estatal.

Finalmente, el otro destino de las plusvalías del suelo ha sido la inversión en grandes negocios comerciales.

Sin embargo, al no poder ser reinvertido todo el dinero que antes se dirigía al mercado de terrenos, sobre todo a partir de los comienzos de la crisis general, una parte del mismo permanecía inactiva. Un posible destino para una parte de estas sumas sería la colocación de las mismas en el extranjero. Pero ¿no es arriesgado afirmar que el mercado de terrenos fomentó la fuga de capitales? ¿Existió en realidad tal fuga? Este es un punto que todavía sigue sin aclararse.

Los que piensan que esta fuga ha sido importante creen que los capitales exportados se han dirigido a bancos extranjeros, debido a un sentimiento de inseguridad económica y política.[11] Existen algunas evaluaciones de los capitales iraníes en el extranjero, pero que, sin embargo, no ofrecen ninguna garantía respecto a las fuentes utilizadas.[12] No obstante, sí que se conoce el medio a través del cual se han realizado estas fugas: comisiones sobre operaciones comerciales realizadas, infravaloración de las exportaciones, supravaloración de las importaciones. Pero también, a veces, se infravaloraron las importaciones. Sólo un estudio exhaustivo de la balanza de pagos permitiría conocer el movimiento de capitales entre el Irán y el resto del mundo.[13]

Los economistas que opinan que la fuga de capitales es débil se basan en el hecho de que ésta no tiene por qué producirse, ya que:

(i) Pocos países, en efecto, y sobre todo Estados Unidos y Suiza, pueden ofrecer un tipo de interés del orden del 24 por 100.

(ii) Las inversiones inmobiliarias e industriales en el Irán garantizan unos beneficios tales que, a pesar de que su destino sea la adquisición de bienes de equipo, no inmobilizan los capitales durante un largo período.

(iii) Finalmente, no existe ninguna razón para que los capitalistas iraníes estén preocupados por la situación política del país, ya que a partir del Pacto de Bagdad [1333 (1954-55)] han sido numerosos los capitales extranjeros invertidos en Irán debido a las expectativas existentes de obtener grandes beneficios.

La exportación de capitales se dirigiría principalmente, durante la última década, a la compra de casas y apartamentos en las regiones de moda de Europa o de América, lo que a su vez implica la necesidad de disponer de sumas de dinero para poder vivir en estos países, y el envío de los hijos a las universidades extranjeras. No obstante, no existen signos importantes de inversiones iraníes en el extranjero. De todos modos, y aun-

 que la exportación de capitales no tuviera más objeto que los gastos de consumo, ésta podría alcanzar cifras elevadas.

La evaluación de la extensión de la práctica y, por ejemplo, la evaluación del número de iraníes que viven en el extranjero, gracias a los ingresos ganados en el Irán, podría ser de gran interés. Por otra parte, las dos opiniones opuestas que aquí han sido citadas podrían sólo expresar aspectos de una realidad que no es tan simple. Por una parte, las categorías sociales superiores, que son las únicas capaces de practicar la exportación de capitales, se las puede dividir en tres grupos: la burguesía, cuya tendencia a la exportación de capitales debe estar, en efecto, frenada, ya que las condiciones interiores le son favorables; el personal administrativo que, como hemos visto, también realiza negocios sustanciosos, pero que debe ocultar una parte de su fortuna acumulada, debido a su origen; las antiguas capas dirigentes que apenas se han adaptado a la nueva situación y que han perdido su confianza en su porvenir en Irán son las que tienen una mayor tendencia a la exportación de capitales. Por otra parte, si para los detentores de capitales la situación política puede aparecer a medio plazo como favorable durante los años 1333-1337 (1954-55, 1958-59), esto no podría ser más que relativamente, y es posible que los particulares hayan, por lo tanto, conservado en el extranjero, aparte de las sumas necesarias para sus negocios, otras sumas cuya finalidad fuera garantizarles una seguridad ante cualquier eventualidad. A partir de 1337 (1958-59), los cambios políticos internacionales (revolución irakí, revolución turca), junto a los cambios en la política interior iraní, han debido aumentar considerablemente la tendencia a exportar capitales y si ha existido una fuga de capitales de la burguesía comercial es probable que ésta sólo se haya desarrollado a partir de esta época.

Nos queda por saber en qué medida las rentas del suelo han alimentado la fuga de capitales: el dinero colocado en el extranjero por las antiguas capas dirigentes no puede provenir del mercado de terrenos en el que la aristocracia tradicional ha sido poco activa. Por el contrario, las sumas exportadas por las otras dos categorías sociales perfectamente podían proceder de la especulación del suelo. Asimismo, apenas existen dudas de que los gastos ocasionados por las estancias en el extranjero y más especialmente por la de los estudiantes hayan sido, al menos en cierta proporción, sufragados por las rentas del suelo urbano.

Esta utilización se aproxima al último tipo de destino de las rentas de la especulación, el consumo: consumo de casas y coches de lujo por parte de los grandes y medianos especuladores; consumo de bienes corrientes por parte de los pequeños y los agentes inmobiliarios. A propósito de los pequeños especuladores hay que señalar, que si bien es necesario ahorrar para poder acceder al mercado de terrenos, también es cierto que el hecho de estar en él proporciona los medios necesarios para poder gastar más en la compra de productos de consumo; este comportamiento no siempre ha sido así, ni tampoco puede ser atribuido más que a una pequeña fracción de los compradores finales de parcelas.

En definitiva el origen y destino del dinero que ha circulado por el mercado de terrenos puede ser resumido en el siguiente cuadro:

Origen	Destino
— Capitales comerciales	— Construcción
— Capitales fundiarios y de explotación procedentes de la provincia	— Inversión industrial
— Renta fundiaria de las provincias	— Inversión comercial
— Ahorro de las clases medias	— Fuga de capitales al extranjero
— Alquileres	— Consumo

Los valores absolutos y relativos de los flujos centrípetos y centrífugos no son conocidos; por lo tanto, es imposible el conocer las transformaciones que el mercado de terrenos ha producido en la distribución de las rentas y del capital. Sin embargo, si se considera que la especulación sobre el suelo urbano ha sido la principal «actividad» de la capital a lo largo de los años 1332-1338 (1953-54, 1959-60), se puede pensar que ésta no es ajena a los cambios que se han producido en estos mismos años, y que éstos pueden proporcionar alguna indicación sobre el impacto económico del mercado de terrenos.

Los principales cambios han sido los siguientes:

a) Crisis de liquidez en el mercado de Teherán y particularmente en el Bazar. Esta crisis ha obligado a utilizar instrumentos tales como las pólizas de crédito con garantía inmobiliaria y el «peloteo» de letras de cambio, lo que ha agravado más la precaria situación de los comerciantes.

b) Concentración de capitales. Una parte de los especuladores, grandes comerciantes, aventureros, altos funcionarios y algunos comerciantes medios «que supieron parar a tiempo», es decir, que habían realizado su plusvalía antes de la crisis, han acumulado la suma de dinero que otros se habían gastado. Mientras que los bienes de un gran número de personas están formados por un suelo cuya demanda se ha hundido, «las manos activas» disponen de importantes fondos que pueden ser empleados en nuevos sectores.

c) Crecimiento, sin embargo, reducido del sector industrial cuyos capitales no proceden más que en una parte mínima de los particulares, ya que el origen más importante de éstos son los préstamos extranjeros y las ganancias obtenidas a través de la revaluación del rial.[14] Actividad importante en el sector de la construcción, lo que no impide que ésta vaya por detrás de las necesidades. Debilidad del equipamiento colectivo, principalmente urbano, que en ningún caso ha sido promovido por la iniciativa privada. Incremento de las actividades estatales. Aparición de grandes compañías comerciales.

d) Modificaciones estructurales en el sector agrícola. Los propietarios que no se han preocupado del mantenimiento del equipo antiguo, que no han adquirido nuevos instrumentos de producción para poder realizar la campaña deben acudir a préstamos proporcionados por los usureros locales a unos intereses muy superiores a los del mercado monetario de Teherán.

e) Incremento del consumo de bienes de lujo y presión sobre la demanda de productos importados.

En resumen, el mercado de terrenos no ha tenido una incidencia importante en las inversiones industriales; lo más probable es que las plusvalías fundiarias se hayan dirigido a los sectores siguientes: construcción, consumo, dinero inactivo del que, sin duda, una parte se encontrará en el extranjero.[15] A pesar de que sea imposible de verificar formularemos la siguiente hipótesis:

Si el mercado de terrenos de Teherán ha jugado un rol central en la redistribución del capital y de los ingresos entre la Provincia y Teherán, entre las categorías sociales tradicionales (aristocracia y comerciantes del Bazar) y las clases medias por una parte, la nueva burguesía de los negocios y del gobierno por otra parte, éste no ha producido o no produce todavía efectos importantes en el desarrollo económico del país.

¿Por qué las transferencias de capitales y de ingresos entre las categorías sociales —que son uno de los hechos más normales y necesarios en la transformación de las economías liberales— se han realizado a través del mercado de terrenos, y no a través de procesos más habituales, tales como: la expropiación legal de la aristocracia agraria, arruinamiento de las formas de actividad tradicional a través de la competencia, acaparamiento del ahorro a través del sistema bancario?

La respuesta a esta pregunta hay que buscarla en el hecho de que la especulación del suelo como canal generalizado en la redistribución del dinero entre los grupos sociales aparece como un proceso necesario en la transformación de una economía todavía poco desarrollada y dentro de ciertas condiciones económicas y sociales globales.

A este respecto, se puede proponer un esquema válido para el período 1332-1337 (1953-54, 1958-59) que precise y estructure las indicaciones anteriormente estudiadas.[16]

Los medios de pago, al aumentar considerablemente cada año, no

14. Vid., concretamente, las inversiones en la Industría Textil, principal sector de crecimiento durante los últimos años.

15. Para poder dar una idea de lo que hubiese sido posible realizar en los sectores productivos con la ayuda del dinero que ha circulado por el mercado de terrenos, basta con recordar que existen, como mínimo, 3000 ó 4000 personas empleadas en las agencias y retribuidas a través de comisiones relativamente mínimas; estas personas, durante más de 5 años han estado ocupadas en actividades absolutamente improductivas.

16. Volvemos a tratar brevemente unos hechos ya analizados, y particularmente el análisis económico realizado a lo largo del segundo capítulo.

17. Ninguna atención se ha prestado a los problemas de las sociedades anónimas, y que hubiesen permitido la asociación de capitales; mientras que las reglas y las sanciones de la moral tradicional estaban en franca retirada, el nuevo sistema jurídico no concedía más que garantías ficticias a los socios.

 han podido ser empleados como motor del desarrollo, ya que, de hecho, sólo han encontrado como sector de inversión el de la especulación fundiaria..

Los nuevos medios de pago hacen crecer el consumo, pero el alza de precios se ve frenada por las importaciones, lo que provoca que no se pueda reabsorber el excedente de dinero.

Las importaciones se pagan gracias a las divisas del petróleo y a los préstamos extranjeros; no necesitan un crecimiento de las otras exportaciones; es decir, que los capitales nacionales no encuentran un empleo en el comercio internacional: ni en las importaciones realizadas a través de créditos extranjeros, ni en las exportaciones que, si bien necesitan del capital nacional, se desarrollan lentamente. Además los comerciantes tradicionales del Bazar se ven en la imposibilidad de ejercer su actividad debido a una reglamentación que sólo favorece a los personajes influyentes. Sin embargo, siguen detentando unos capitales a los que deben encontrar un uso.

Asimismo la inversión industrial está insuficientemente favorecida. Se pueden enumerar múltiples aspectos de este hecho: revaluación del rial (como consecuencia de los ingresos provenientes del petróleo), plazos demasiado cortos en los créditos otorgados por los bancos, falta de la necesaria protección aduanera para una industria naciente, importaciones insuficientes de bienes de equipo industrial, atraso en la formación profesional, atraso de las formas jurídicas respecto a las necesidades de la expansión industrial.[17] La inversión en el sector agrícola se ve frenada por la organización social del campo. Los propietarios siguen manteniendo sus privilegios, poseen los medios de producción agrícola, la organización de las relaciones sociales depende de ellos. Pero al verse amenazados por la evolución de la sociedad y, de forma más directa, por los proyectos de distribución de las tierras, limitan las nuevas inversiones y la sustitución del material antiguo y buscan un nuevo destino a sus beneficios y propiedades.

Así, la masa de dinero creada no encuentra otro empleo que la especulación del suelo urbano favorecida, en un principio, por los atrasos acumulados en el aumento del precio de los terrenos y por el crecimiento del poder de compra global de la población urbana; después, por la organización socio-económica creada que tiende a reemplazar la tendencia objetiva a elevarse los precios por la creencia en esta elevación.

En efecto, el dinero para que sea atraído hacia el mercado de terrenos debe encontrar en él una tasa de plusvalía anual superior a la tasa de ganancia en cualquier otro sector; la tasa de plusvalía sólo puede provenir de la masa de capitales que intentan ser invertidos en los bienes fundiarios, ya que la especulación fundiaria no es la creación de un bien, sino el acaparamiento anticipado de un valor. La creencia en el aumento futuro y la existencia de disponibilidades monetarias inactivas son, al menos durante un cierto tiempo, las condiciones suficientes para que los precios aumenten.

Estas condiciones no sólo son hechos económicos, sino que también son hechos sociales dependientes de la organización de la sociedad. La elección entre industrialización y especulación se resuelve a través de la política del crédito y de las importaciones, política que depende del Estado y, a través de él, de las fuerzas sociales que detentan el poder en el país: la elección de éste se ha decantado hacia una forma liberal de desarrollo que conduce inexorablemente a la especulación fundiaria. Asimismo la creencia en el aumento indefinido del precio del suelo y en el valor de los terrenos que serán utilizados por la extensión urbana en un plazo indeterminado interesa a toda la colectividad y, por lo tanto, al Estado, pero éste siempre ha seguido una política estricta de *laissez-faire*, ya que consideraba la especulación, incluso en sus formas abusivas, como un asunto privado, y por esto es por lo que aparece como el Estado de los especuladores.

Pero cuando el inmenso *bluff* se hunde, queda claro que la especulación ha sido totalmente inútil; si ésta no ha servido para el crecimiento de las fuerzas productivas, tampoco a servido para nada el acaparamiento por parte de los grandes especuladores de inmensas sumas de dinero. En este momento, todas las capas sociales se vuelven contra ellos y contra los instrumentos que han sido utilizados.

No es ninguna casualidad el que la sociedad especulativa se haya desintegrado en los años 1960-61 (1339-40), ya que los hechos demostraron que había una gran diferencia entre lo mucho prometido

y lo poco realizado. Al mismo tiempo que provocó también cambios estructurales en la sociedad iraní, el mercado de terrenos produjo su efecto en la morfología del espacio ocupado por esta sociedad, y particularmente, sobre la morfología de Teherán.

IV. El mercado, la sociedad urbana y el Estado

La crítica del sistema liberal que parte de la hipótesis de que todas las necesidades solventes pueden ser satisfechas a través del mercado ya está hecha. La relación entre las necesidades y su satisfacción es algo mucho más complejo. El mercado de terrenos es una ilustración de esto.

El individuo aislado se presenta sólo en el mercado, en él únicamente formula las necesidades que percibe en el momento de la transacción, mientras que el tejido urbano es la dimensión de una sociedad y debe responder a las necesidades sociales presentes y futuras. Aislado, el comprador de la parcela no controla las necesidades de conjunto, ignora, por ejemplo, el número futuro de habitantes de la urbanización en la que ha adquirido una parcela, el equipamiento que será necesario para esta población y los medios para relacionar las distintas urbanizaciones entre sí; sólo conoce las necesidades pasadas, las que corresponden a pequeñas colectividades, no tiene ni idea sobre las que aparecerán mañana dentro de una gran ciudad. Mejor dicho, ignora lo que, desde ahora, afecta a la sociedad urbana, se enfrenta a las dificultades actuales con la ayuda de un bagaje de ideas recibido de la sociedad tradicional, y ve, con sorpresa, cómo su crítica sólo se dirige a aspectos superficiales planteados desde una óptica individual.

Pero no se puede comportar de otra forma. Al ser él mismo especulador, al menos en intención, ¿cómo va a dirigir su crítica a los efectos colectivos? Esto sería poner en cuestión su propia actividad. La especulación oscurece la conciencia.

El comprador aislado de una parcela no está cualificado, ni en condiciones de exigir algo en nombre de la colectividad; está perdido dentro de una masa anónima que sólo tiene relaciones individuales con el mercader de terrenos, el cual toma solo las decisiones que afectan a todos. La ciudad en tanto que substrato material del conjunto de la sociedad urbana no crece más que por decisiones individuales. De esta forma aparece la contradicción del mercado de terrenos: mercado especulativo individual aislado, pero que, en definitiva, afecta al tejido urbano que utilizará la sociedad del mañana.

También el Estado detentador del poder de la sociedad se ve imbricado dentro de este mercado. El suelo urbano sólo tiene valor para la sociedad y para los individuos que viven en esta sociedad. El Estado toma, pues, posición en relación con la sociedad cuando legisla o interviene sobre el suelo urbano. Pero también se encuentra, en el curso de estos últimos años, comprometido en este sector económico, ya que el comercio de terrenos, fue, no sólo una de las grandes actividades de la capital, sino de todo el país.

A. El mercado y la sociedad urbana

1. Las formas de desarrollo urbano y las mismas formas urbanas están determinadas, no por su función en la vida cotidiana de la población, sino por la organización del mercado de terrenos

La morfología urbana está, aunque indirectamente, pero de forma general, afectada por el mercado de terrenos, algunos de cuyos efectos hemos tratado anteriormente. Así, la privatización de las plusvalías, al crecer las diferencias de ingresos entre las diferentes categorías sociales, provoca una diferenciación creciente de las distintas fisonomías urbanas. A su vez, esta privatización provoca una rarificación del equipamiento colectivo global aumentando su costo final: el equipamiento realizado por las instituciones colectivas, principalmente el Ayuntamiento, es más caro debido al precio del suelo, y es pagado dos veces por el usuario del suelo: una, bajo forma de impuestos al Estado, otra, bajo la forma de precio a los especuladores. Finalmente, de la misma forma, la apropiación del suelo establece la antigua organización de las parcelas, tanto en las zonas centrales como en las zonas residenciales. Pero aquí insistiremos más en la influencia directa del mercado en la configuración de la fisonomía urbana: *Si el carácter altamente especulativo del mercado provoca, tal como*

se ha demostrado, su abstracción, las abstracciones sobre las que él actúa se convierten en tejido urbano concreto. Esta proposición es válida para los diferentes niveles de la organización ecológica.

La apertura de una urbanización nueva no es el resultado de la manifestación de unas necesidades de vivienda, sino que responde, por parte del especulador que espera únicamente obtener un beneficio, al deseo de obtener una plusvalía sobre un mercado libre. Hoy siguen proliferando nuevas urbanizaciones a pesar de que las primeras que se realizaron siguen sin ser ocupadas: por ejemplo, Youssefabad, Narmack, que fueron comenzadas en 1332 (1953-54), sólo han sido ocupadas en 1/5 y en 1/3, respectivamente, de su superficie en 1340 (1961-62).

La forma de progresión de la ciudad viene provocada por el interés que tienen los propietarios fundiarios en dispersar el hábitat en las urbanizaciones de tal forma que se extienda el aumento de los precios. Por lo tanto la ciudad no solamente crece alrededor de núcleos de urbanización que se desarrollan y que tienden a unirse (progresión por saltos), sino también a través de un desparramamiento cuyas consecuencias sobre la vida cotidiana son múltiples: despilfarro en los gastos de vialidad, imposibilidad de un equipamiento en las zonas de débil densidad, dificultades en las comunicaciones, etc., y, en definitiva, para las familias, prolongación indefinida del período de instalaciones, lo que provoca dificultades y tensiones psicológicas.

El emplazamiento de una urbanización no ha sido elegido en función de un plan de ordenación general del espacio urbano, sino en función de las posibilidades de plusvalía ofrecidas por el terreno. El equipamiento regional, la organización de la vialidad entre las diferentes urbanizaciones no son objeto de ninguna previsión, no presentan ningún interés en un mercado en el que sólo se tiene en cuenta su conexión con el centro ecológico de la especulación: Teherán; el ejemplo del sector de Abassabad es, desde este punto de vista, destacable: seis urbanizaciones contiguas de distinta importancia tienen cada una su plan viario sin ninguna coordinación con los planes de las restantes urbanizaciones.

Una vez más, la abstracción del mercado hace que un plan de equipamiento y de ordenación no-ficticio de las urbanizaciones sea algo inútil; problemas tales como la localización de los centros comerciales, distribución de las funciones, equipamientos escolares y deportivos, centros sociales, no se plantean. Por el contrario, al descansar el mercado sobre signos abstractos, la urbanización está configurada como una suma de abstracciones: el terreno debe ser plano, se le nivela cuando no lo está, lo que no deja de ser una tautología desde el punto de vista de la construcción y de la ordenación. En cada manzana las parcelas son rectangulares e iguales en su superficie y en sus dimensiones, ya que ellas no se diferencian por su función en el mercado. Las manzanas están a su vez dispuestas en cuadrícula, ya que ninguna de ellas ocupa una posición particular en el espacio colectivo abstracto; el privilegiar a algunas significa depreciar a otras muchas. Es conveniente que cada uno de los clientes pueda creer que la parcela adquirida se encuentra en una posición inmejorable, dentro de una calle o de una avenida importante. Esta es también la razón por la que la trama viaria está inadaptada a las necesidades de la circulación; la calle sin salida no existe, la anchura de las vías está «normalizada», algunas de ellas, de acuerdo con su función, son demasiado anchas, mientras que las grandes vías sin acceso son desconocidas (no permiten la apropiación de plusvalías). La especulación sólo utiliza para configurar el tejido urbano los elementos de valorización de la parcela individual aislada de las necesidades que surgen de una vida colectiva. A veces aparecen algunas fantasías en la organización de la vialidad, tales como un tramo de bulevar aislado dentro del océano de la cuadrícula, o una distribución de las urbanizaciones como si se tratara de un campamento militar; pero en su conjunto, la estructura catastral de las zonas de especulación sólo se parece a la serie de unas acciones de una sociedad anónima distribuidas por el suelo. Estas abstracciones convierten al tejido urbano en real; una vez que el parcelario se establece, la remodelación en función de las nuevas necesidades que aparecen después de la ocupación se encuentra con numerosos frenos, no sólo en las grandes operaciones de reconstrucción, sino también en las transformaciones parciales, tales como la construcción de *buildings* o escuelas, para citar sólo dos problemas actuales con los que se enfrenta actualmente Teherán.

La estructura viaria y, más generalmente, la ordenación de las zo-

nas residenciales internas y externas de la capital muestran que, prácticamente, no ha habido ninguna modificación en la estructura catastral después de la implantación de la población en un marco que había sido fijado por la existencia previa de grandes propiedades y por la división de éstas.

Pero también es la morfología del hábitat la que está determinada por el parcelario, ya que existe una relación entre la forma de la parcela y la forma arquitectónica del edificio que la soporta. El desarrollo de la tercera dimensión está condicionado por las dos restantes: a pesar del coste económico y social del desarrollo de la ciudad en su superficie, el promotor no tiene interés en prever un parcelario correspondiente al hábitat en altura, quizás no sólo porque esta práctica contribuiría a disminuir las necesidades en superficie, sino también porque el comprador individual se decide en función de modelos que van retrasados respecto a las necesidades objetivas que la vida colectiva desarrolla.

De este modo, la parcela que corresponde a la casa individual ha sido mantenida por la organización del mercado que, a su vez, va a provocar, a través del precio, la aparición en estas parcelas de un hábitat en altura, que no se adapta a las aspiraciones de la familia, es decir, todo lo que ésta justamente rechaza. Si en Irán algunos valores estrechamente ligados a la vivienda son particularmente vivos, éstos sólo pueden ser satisfechos mediante formas bastardas; sólo el arquitecto es capaz de proponer los medios (elementos arquitectónicos propiamente dichos y la implantación de edificios, lo que implica necesariamente una nueva forma de parcelario) a través de los cuales los modelos residenciales se pueden adaptar a las condiciones de la gran ciudad. Pero el arquitecto y el urbanista sólo juegan un papel secundario en una ciudad construida por la especulación; el primero se mantiene dentro de los estrechos límites de utilización de la parcela, el segundo en los de las rectificaciones en el trazado de las calles.

En definitiva, el mercado de terrenos desarrolla, tanto por lo que se refiere a la vivienda como por lo que se refiere al ordenamiento urbano en general, unos modelos específicos, diferentes, a la vez, de los modelos tradicionales, y de los que se crearían dentro de una arquitectura y de un urbanismo liberados de las determinaciones del mercado.

2. La crisis de la vivienda, a pesar de que existe un número considerable de casas deshabitadas, va unida al acaparamiento del valor del suelo y a la especulación fundiaria

El precio del suelo interviene de dos maneras: por su nivel y por su movimiento. En el precio total de una parcela edificada, el montante del precio del suelo ocupa un lugar considerable; no es raro —incluso podemos decir que es lo normal— que él represente la mitad, es decir, que el importe del alquiler está compuesto por dos partes iguales: el alquiler del suelo y del edificio. Esto pone al descubierto el papel que ha jugado el precio del suelo en las condiciones de alojamiento en Teherán, en donde, en 1338 (1959-60), el 51 por 100 de las familias estaban alojadas en una habitación: cualquier reducción del precio del suelo permitiría una mejora en las condiciones de alojamiento de la población urbana. Si semejante reducción se produjera, en 1339 (1960-61), por ejemplo, no hubiera permitido, sin embargo, la ocupación de todas las viviendas; muchos alquileres seguirían siendo inaccesibles. Este desajuste entre la demanda y la oferta de viviendas ha tenido una fuerte incidencia sobre la actividad de la construcción. Esto ha obligado a los promotores a buscar la clientela entre los extranjeros que poseen unos ingresos desproporcionados en relación con los que recibe la población local, y que, asimismo, exigen unas viviendas de un *standing* elevado, es decir, a construir inmuebles de lujo, cuya oferta, finalmente ha superado a la demanda y cuyo alquiler intrínseco, es decir, haciendo abstracción del precio del suelo, seguirá estando por encima de los recursos de la población local. ¿Pero se puede reducir el precio del suelo? Cualquier reducción âutoritaria no tendría, sin duda, otro efecto que el de dar a los inquilinos la parte del valor del suelo que se detraería de los propietarios fundiarios, ya que el precio del suelo se forma en función de hechos colectivos y no de funciones individuales. El problema es, pues, el de poner fin al acaparamiento y a la especulación individual, el de devolver a la colectividad los valores que ella ha creado y el de promover una política urbana que multiplique las zonas residenciales equipadas,

 o intensifique la utilización de las existentes.

El movimiento de precios, en sí mismo, también ha tenido su rol en la crisis de la vivienda. Si los alquileres no se han ajustado al movimiento de los precios del suelo, o si los propietarios no tienen el derecho incondicional de echar al inquilino cuando expire el contrato, la tasa de renta constituida por la relación entre el precio del alquiler y el valor total de la parcela edificada disminuye, mientras que el precio del suelo aumenta. Esta situación era la de las últimas décadas; ya hemos visto cómo ha afectado a los contratos comerciales, y cómo dio nacimiento a los traspasos. En el mercado de la vivienda la situación era muy semejante, pero debido a la diferente organización de las relaciones entre propietarios e inquilinos, también ha tenido otras consecuencias, entre las que destacan dos: la primera ha sido la búsqueda de inquilinos extranjeros que puedan no sólo pagar alquileres más elevados, sino que también, al no residir habitualmente en Irán, se puede ajustar el alquiler de un período a otro.

La segunda ha sido la preferencia dada por los constructores a la venta frente al alquiler. De esta forma recuperan inmediatamente, además del precio de la compra de la parcela y el precio del edificio, las plusvalías fundiarias, y las del promotor; el capital queda liberado para dirigirse a nuevas especulaciones. Esta es, como ya se ha visto, la operación típica de los pequeños promotores. Sin embargo, en este sector del mercado inmobiliario la oferta ha sido superior a la demanda y el número de casas sin vender era, después del gran impulso de la construcción del año 1338 (1959-60), a finales del año 1339 (comienzos de 1961), considerable.[18]

Es a esta situación a la que quiso poner remedio la ley de alquileres aprobada en 1339. Da satisfacción a los propietarios al unir el precio del alquiler al precio del suelo. Se intenta, así, reparar la «injusticia» de que eran víctima los propietarios del suelo edificado; estimular la construcción y permitir que entren en el mercado de alquileres viviendas hasta entonces reservadas a la venta y que no encontraban comprador.

Es, sin embargo, poco probable que esta nueva reglamentación alcance los fines contradictorios que ella se propone y conduzca al mejoramiento de las condiciones de alojamiento en la ciudad. Al favorecer al propietario, al asegurarle la percepción de una renta regular sobre el valor fundiario (en parte creado por los inquilinos en tanto que miembros de la colectividad urbana) se garantiza el porvenir del acaparamiento y se refuerza la tendencia alcista de los precios del suelo, y por lo tanto, del alquiler. Es decir, que en definitiva, se desemboca en una acentuación de la crisis de la vivienda y en un estancamiento de la actividad del sector de la construcción. Existe, pues, una contradicción entre la mejora de las condiciones de alojamiento del conjunto de la población y la privatización del valor del suelo urbano.

El Estado, al reforzar la posición de los propietarios fundiarios, se opone, por esta causa, al incremento del bienestar de la población.

18. A finales del año 1337 (comienzos de 1959), el número de viviendas vacías sólo era un 3 por 100 del total. En 1339 (1960-1961) han aparecido unas cifras extravagantes en la prensa. No merecen ninguna confianza. Sin embargo, los índices son interesantes, ya que muestran el crecimiento considerable del número de viviendas deshabitadas.

B. El Estado y la especulación

El Estado, de una forma general, no puede permanecer al margen del mercado del suelo urbano, ya que se trata de un asunto colectivo, de una actividad en la cual está interesada toda la población urbana, que afecta a los valores creados por la sociedad y que tiene efectos sobre el conjunto de la vida colectiva. De hecho, el Estado interviene ampliamente, y su acción a lo largo de las últimas décadas, y particularmente a partir de 1332 (1953-1954), ha favorecido la especulación en detrimento de una organización funcional de la ciudad. Examinemos tres ejemplos de esta acción.

1. Gracias a la creación del Registro de la Propiedad, los terrenos muertos sobre los que se ha extendido Teherán, ya sea de hecho, ya sea especulativamente, han sido monopolizados por las capas dominantes de la sociedad

La afectación de posesiones agrícolas, de jardines, de parcelas ocupadas de suelo urbano, de terrenos inutilizados pero delimitados puede apoyarse en un cierto número de pruebas: *farmans* reales, actas de transacción, atestaciones de los prefectos religiosos *(hakéme Char-e)*, testimonios de los vecinos, etc. Los restantes terrenos que no estaban cultivados, ni edificados, ni cercados, que no habían sido objeto de transacciones o de donaciones, eran los «terrenos muertos» *(Anazi Mavaté)* y pertenecían al Estado. Los 9/10 de los terrenos situados en el exterior de las murallas de Teherán se en-

contraban en esta situación en 1300 (1921-22), antes de que el Registro de la Propiedad comenzara a funcionar.

Los particulares podían, sin embargo, mediante cualquier medio aceptado usualmente, por ejemplo, el cercamiento, «dar vida» a una parcela de estos terrenos y pedir posteriormente su inclusión en el Registro (Art. 141 del Código civil). Este era un medio al alcance de cualquier persona y que representaba, por el contrario, un handicap para los grandes acaparadores. Aparte de éste no existían apenas otros medios y el valor que los terrenos adquirieron de repente, no podía ser, con consentimiento público, atribuido a ningún particular. Esta es la razón por la que los acaparadores intentaban demostrar que los terrenos no eran muertos, sino solamente que no los utilizaban y que estaban dentro de los límites de las posesiones que desde hacía mucho tiempo les pertenecían. La prueba de su propiedad fue lograda a través de extraordinarios procesos jurídicos. Pero solamente los más poderosos pudieron afrontar tales debates, y sólo los que disponían de poderosas influencias podían esperar ganar. Los principales beneficiarios de estas operaciones fueron los propietarios fundiarios tradicionales que extendieron desmesuradamente sus jardines, los comerciantes y los aventureros. Fue así como las afueras de Teherán fueron divididas en enormes posesiones atribuidas a personas que no tenían otro derecho sobre ellas que el que la autoridad del Estado les había conferido y como consecuencia de ello, a lo largo del crecimiento pudieron acaparar las plusvalías.

2. La actividad de los urbanizadores, como componente esencial de la construcción de la ciudad, jamás ha sido dirigida e incluso apenas reglamentada. Por el contrario, el Estado se ha puesto al servicio de la especulación

Es función del Ayuntamiento, en principio representante del interés colectivo de la población urbana, y por lo tanto de sus necesidades, el prever el ordenamiento de la ciudad, el elaborar un plan de equipamientos y de conexión de los diferentes sectores urbanos y, en función de este fin, orientar y coordinar la iniciativa individual, o tomar su relevo cuando ésta falla, debiendo recuperar las sumas gastadas a costa de los usuarios o a costa de los propietarios del suelo

El Ayuntamiento nada ha hecho de esto. El principal texto relativo a la urbanización de Teherán, «Decreto relativo a la construcción de ciudad de Teherán», comprende tres partes principales. La primera se refiere a la reglamentación de la construcción, tema que, en este texto, aparece confusamente tratado al confundir «construcción *en* la ciudad» y «construcción *de* la ciudad». Esta reglamentación, aunque minuciosa, es totalmente ineficaz, ya que una gran parte de los constructores edifican sin ningún permiso municipal.

La segunda parte, trata de normalizar la extensión de la ciudad, pero no se refiere ni a las relaciones de las urbanizaciones con el conjunto de la ciudad, ni a su equipamiento; sólo establece una serie de normas relativas al trazado de las vías sin llegar, incluso, a decidir a quién incumbe la creación de la vialidad.

En la última parte, se realiza la división general de la ciudad en tres zonas: residencial, comercial e industrial; división sumaria, irreal (ya que el Ayuntamiento se enfrenta a una situación de hecho confusa y que conviene modificar progresivamente) y que, además, jamás ha sido concretamente definida a pesar de la existencia, desde hace varios años, de un importante Servicio de Urbanismo en el Ayuntamiento.

De hecho, este Servicio, absorbido por las pequeñas operaciones —trabajos de embellecimiento local, apertura de nuevas vías, mejora de las vías existentes, asfaltado, etc.— se encuentra en la imposibilidad de hacer otra cosa y apenas sus servicios son solicitados. El Ayuntamiento no tiene ningún poder legal para intervenir en la organización de las urbanizaciones promovidas por la iniciativa privada. Las capas dirigentes de la sociedad no muestran ninguna preocupación por esto, ya que obtienen, a través de gestiones privadas ante la Administración y el Ayuntamiento, los servicios que necesitan.

El poder del Ayuntamiento sobre la vialidad es ambiguo; el artículo 100 del «Decreto relativo a la construcción de la ciudad de Teherán» señala que «salvo los pasajes cerrados (...), el Ayuntamiento no reconoce a ninguna calle como privada...», lo que a primera vista puede parecer un usurpamiento de la colectividad de los derechos del propietario; de hecho, este es el medio por el cual el urbanizador está legalmente descargado de cualquier responsabilidad por lo

que respecta a los trabajos de vialidad, dejándolos en manos del Ayuntamiento. Éste, y según la ley de prolongación de las carreteras del mes de Tir de 1320 (julio de 1941), la cual sigue subsistiendo en lo esencial a pesar de varias modificaciones posteriores, tiene la obligación de realizar estos trabajos, ya sea a costa de sus propios fondos, ya sea a costa de los que viven en estas calles (cuando éstas no superan un cierto ancho). De esta forma los trabajos de vialidad son finalmente sufragados en este último caso (la necesidad sólo aparece con la ocupación de la urbanización) por los compradores de las parcelas; en el primero por el conjunto de la población urbana.

La creación de la vialidad genera una plusvalía importante para el terreno, pero el Ayuntamiento no tiene ningún derecho sobre ella si el trazado existía ya, y sólo se reserva un tercio (habitualmente calculado sobre un montante ampliamente subevaluado) cuando se trata de la apertura de una nueva vía. De todas las maneras, al actuar de esta forma, ofrece un generoso regalo a los especuladores a costa del bien colectivo. Desde entonces, una de las principales actividades de los grandes y medianos propietarios de Teherán ha sido el intrigar cerca del Ayuntamiento y de los restantes organismos públicos, ya sea para lograr que los trabajos de vialidad o de equipamiento se realicen en las zonas en que existen intereses especulativos, ya sea para estar informados de ellos con el fin de poder especular sin el menor riesgo. El aparato burocrático no puede guardar el secreto de sus operaciones, los especuladores son gentes poderosas, incluso funcionarios o, si no, están bien introducidos en las esferas dirigentes; pueden agradecer los servicios prestados de una forma u de otra y vencer las resistencias por medio de una amplia gama de medios de presión. Así, nace la simbiosis entre burocracia y especulación y la utilización del poder del Estado para fines particulares. Pero la alianza va frecuentemente más lejos, incluso hasta la elaboración de proyectos ficticios que nadie piensa realizar, con el fin de hacer aumentar el precio; esto aparece de una forma clara cuando un alcalde, con el fin de introducir terrenos especulativos en el mercado, anuncia proyectos de equipamiento más o menos reales, o declara, con toda su autoridad, que el centro de la ciudad se encontrará, dentro de algunos años, en los terrenos actualmente desiertos de Abassabad al Norte de Teherán, lo que es una afirmación totalmente fantástica.

3. La distribución de terrenos por el Estado a pequeños propietarios no tiene por objeto, o no ha tenido, finalmente, otro resultado que el de una democratización de la especulación, sin beneficio ni para el Estado ni para la sociedad

El conjunto de los terrenos que el Estado posee se podrían haber utilizado para establecer una ordenación racional de la ciudad y transformar radicalmente las condiciones del mercado, no a través de la reglamentación, sino por medio de la acción económica (política de reserva del suelo). La existencia de un sector público dinámico hubiera arrastrado al sector privado. Pero lo que ha ocurrido es que el primero ha modelado su práctica sobre las del segundo.

La acción del Estado, dentro de la primera perspectiva, debiera haber consistido en presentarse en el mercado como una sociedad urbanizadora y de equipamientos que realizará todas las funciones de ordenamiento (equipamiento de servicios públicos, y construcción) de los sectores residenciales, junto a la práctica de una política de ventas que permita, por un lado, que estos sectores sean rápidamente ocupados y que, por otra parte, la mayor parte de la plusvalía revierta al sector público; es decir, a grandes rasgos, vender ligeramente por debajo de los precios existentes en el mercado independiente. Semejante política sólo hubiera necesitado unos gastos mínimos que rápidamente hubieran sido absorbidos por las plusvalías recibidas y hubiera permitido al Estado aumentar el número de sus funciones, principalmente operaciones de equipamiento general de la aglomeración. Esta política practicada a gran escala habría transformado, al cabo de un cierto tiempo, el mercado y las condiciones de la especulación «libre».

Sin embargo, esto es ilusorio, ya que supondría admitir que el Estado tiene un margen de maniobra, cuando éste está sometido a los intereses privados. El Estado se limita a ser un elemento más del mercado especulativo, vendiendo al precio de coste o distribuyendo gratuitamente las parcelas del patrimonio público, dejando de esta forma a los particulares el derecho de percibir plusvalías. El efecto difiere poco, ya se trate de re-



partir terrenos sin un plan de ordenación o sin equipamientos, lo mismo que si se tratara de urbanizaciones especulativas (Abassabad, Youssefabad); ya se trate de terrenos que tengan previstos un plan de urbanismo que no ha podido ser ejecutado debido a la existencia de la especulación (Narmak); o que él sea, finalmente, el encargado de todas las operaciones de construcción de un conjunto residencial (Colad). El Estado se empobrece; se desprende de sus terrenos a unos precios que no le permiten adquirir, como compensación, bienes equivalentes a los que ha ofrecido.

El ejemplo de Normak es, desde este punto de vista, significativo. El Estado compró estos terrenos, en 1320 (1950-51), a 10 riales el m². La trama viaria se creó en 1333 (1954-55). En este año las parcelas se vendieron a 40 riales el m², o sea 12 riales por el terreno y 28 riales por la vialidad. Se había seguido una política de hábitat «a buen precio». Pero los beneficiarios no construyeron, no residieron allí y revendieron los terrenos con un gran beneficio. En 1337 (1958-1959), en el momento en que cambió de orientación el mercado, los mismos terrenos valían, según su situación dentro de la trama viaria, de 200 a 2000 riales el m². Asimismo, en Calad, las casas construidas por el Banco de la Construcción valían de 300 000 a 450 000 riales, terreno incluido, pagaderas en tres partes. Pero los beneficiarios, a partir del momento en que habían pagado la primera entrada, vendían éstas a 500 000 riales.

Los móviles del Estado en estas operaciones, y en la política de préstamos hipotecarios que se siguió, eran consolidar el régimen haciendo participar a un cierto número de categorías sociales intermedias en la especulación en el Estado de los especuladores. Así, los terrenos de Youssefabad y de Namark, estaban destinados a los empleados y a los representantes de las clases medias inferiores; los terrenos de Abassabad fueron distribuidos entre los oficiales en dos etapas, la primera en 1315 (1936-37), la segunda inmediatamente después de la partida de los soviéticos de Azaibaidjan; las parcelas, distribuidas al azar entre los solicitantes cada vez eran más pequeñas, debido al número de personas que había que complacer —lo que muestra claramente que el fin buscado no era fijar las bases de una ciudad moderna.

Es en este último contexto en el que se sitúa el proyecto, plagado de vicisitudes, de la «Tercera carretera» de Teherán a Chemiran. La operación prevista es diferente a las operaciones de vialidad habituales, ya que la ley concedía al Ayuntamiento a cada lado de la avenida unos terrenos que permitieran, gracias a las plusvalías, pagar los trabajos de construcción. Sin embargo, la creación de la tercera carretera afectaba al conjunto de la zona comprendida entre las dos carreteras actuales y no sólo a las franjas de 80 metros de ancho situadas a lo largo de la misma. Ésta aceleraba la percepción de plusvalías. El Ayuntamiento se ve privado de éstas y renuncia, al mismo tiempo, al equipamiento y a la ordenación de un área, que si ya tenía una estructura viaria absurda, se verá acentuada por la inclusión de la nueva vía.

La democratización de la especulación por el Estado según las normas de la especulación independiente es, sin duda, a largo plazo, la negación de la especulación. No existe ninguna duda de que la distribución de los terrenos que pertenecían al Estado tuvieron su influencia en el desencadenamiento de la crisis abierta en 1337 (1958-1959), y es interesante señalar a este respecto la contradicción en el comportamiento de los grandes especuladores: cuando actúan individualmente su interés es acaparar el máximum de plusvalías fundiarias; cuando actúan en tanto que categoría social dominante, se ven obligados a crear categorías privilegiadas de pequeños especuladores que pueden servirles de sostén político y económico, ya que les imponen la especulación como modelo de conducta; sin embargo, al mismo tiempo aceleran el comienzo de la crisis y el fin de su propia actividad.

Sin embargo, el Estado ha quedado arruinado, la enajenación de sus bienes no le ha proporcionado ningún beneficio ni a él ni a la sociedad; al modelar su acción a la del mercado especulativo, no ha hecho avanzar la urbanización de la ciudad sobre normas que responden a las necesidades de una sociedad moderna, y se ve privado de cualquier medio para avanzar en esta vía dentro del marco liberal o semiliberal.

Los tres aspectos del comportamiento del Estado que acabamos de analizar componen las características de una política fundiaria liberal, que posiblemente jamás haya sido definida en tanto que doctrina, pero que, sin embargo, ha

sido utilizada con persistencia y eficacia durante más de tres décadas. Este liberalismo es, por otra parte, «una liberalización» (en su sentido económico), ya que el Estado ha prescindido de su poderío fundiario (grandes o pequeñas posesiones). A los tres aspectos mencionados se podrían añadir otros ya tratados: ausencia de protección a los compradores finales, fomento de la especulación a través de las hipotecas, etc... Esta política liberal que deja en manos de los individuos el cuidado de los asuntos colectivos ha desembocado en un fracaso, tanto sobre el plano de la construcción de la trama urbana, como sobre el de la economía de la especulación.

C. El porvenir de la especulación

El mercado de terrenos se ha hundido como consecuencia de sus propios excesos, y la organización socio-económica en la que había nacido ha sido borrada al mismo tiempo que él. Sin embargo, la especulación reaparecerá cuando se restablezcan condiciones semejantes a las que le han favorecido.

¿Cómo se desarrollará la nueva especulación? La conducta de los especuladores después de que comenzó la crisis permite entreverla.

El primer método consistiría, pura y simplemente, en relanzar el antiguo mercado. Si la crisis proviene del enorme desequilibrio entre el número de parcelas ofrecidas y el montante anual de necesidades, el relanzamiento del mercado se realizaría a través de la aceleración de la demanda. Esta aceleración puede ser provocada por dos tipos de medidas. En los años anteriores, la nueva demanda se creó, esencialmente, a través del aflujo de la población de provincias hacia la capital, debido al cambio de las relaciones económicas y políticas del país. Para el futuro, el crecimiento natural de la población de Teherán es un dato relativamente rígido; la demanda creciente podría estar determinada por la inducción de nuevos flujos migratorios, es decir, a través de una nueva modificación en las relaciones Teherán-Provincia. Así la acentuación de la tendencia a la concentración industrial ya existente a costa de las tendencias que intentan contrarrestarla, o la agravación de la presión sobre los propietarios fundiarios de la provincia en las mismas condiciones en que ésta fue ejercida en el pasado, o la falta de una política de extensión agrícola para una población que crece con rapidez, pueden obligar a nuevas poblaciones rurales de diferentes condiciones sociales a afluir hacia Teherán. También sería necesario para que la inmigración se tradujese en un aumento importante de la demanda de terrenos —y ésta sería la segunda condición necesaria— que la masa de salarios distribuidos se vea incrementada por la extensión del número de personas empleadas y por una elevación del nivel de salarios, suficiente como para que las necesidades primarias, principalmente alimenticias, sean satisfechas antes que cualquier otra. En este caso, podría esperarse una demanda suplementaria de terrenos por parte de la población obrera ya residente. En el caso contrario, las nuevas poblaciones obreras continuarán, como las antiguas, hacinadas en una habitación para cada familia, es decir, que la demanda final de terrenos se vería reducida en relación con la importancia de la inmigración. Pero ¿una política de industrialización y de altos salarios es compatible con el acaparamiento del valor del suelo y la especulación? Si una parte importante de la masa de salarios es atraída por el mercado fundiario, el consumo de bienes industriales de uso doméstico se verá frenado; si los salarios se elevan, disminuirá la tasa de ganancia industrial en relación a la ganancia especulativa, y los capitales tenderán a desertar del sector secundario. Por otra parte, la aceleración del crecimiento de Teherán provocaría una acentuación de las disparidades capital-provincia y un empobrecimiento relativo, si no absoluto, de esta última.

A pesar de estas dificultades y de estas contradicciones, el relanzamiento del mercado de terrenos como continuación del antiguo no ha carecido de defensores en los años 1338 y 1339 (1959-60 y 1960-1961). Estos defensores se reclutan, tanto entre los observadores exteriores, que consideran que el mercado de terrenos es una actividad económica sana, como entre los grandes especuladores teheraníes. Pero por parte de estos últimos, se trataba, sin duda, del desarrollo de una «argumentación-coartada» respecto a sus responsabilidades en la crisis, ya que, de hecho, su comportamiento en el mercado se había modificado en gran medida después del desencadenamiento de la misma. No hay duda, que las prácticas antiguas no han sido bruscamente abandonadas y continuarán siendo utilizadas to-

davía durante un cierto tiempo. Así, después de la crisis, se han seguido realizando compras especulativas de grandes extensiones de terrenos idénticos a los que anteriormente habían sido llevados al mercado. También se han lanzado proyectos ficticios con el fin de hacer crecer los precios; probablemente este es el caso del proyecto de la cuarta carretera de Teherán a Chemiran que parece, como su predecesor, ser un nuevo *bluff* destinado a reanimar la especulación en las zonas del Oeste. Sin embargo, en esta ocasión la gente difícilmente se creerá estas fantasías, ya que conoce estos procedimientos por las actuaciones anteriores a la crisis. Sobre todo, si actúan como en la época precedente, los especuladores se encontrarán con la competencia de los efectos de su actividad pasada, es decir, con las numerosas urbanizaciones organizadas ficticiamente y que han sido repartidas a lo largo de los años de prosperidad del mercado. También los especuladores dirigirán sus esfuerzos hacia «nuevas» direcciones que permitirán eliminar la competencia de los terrenos anteriormente urbanizados, y que ahora, están en manos de los pequeños propietarios. Los precios de estos terrenos tenderán a disminuir, al menos relativamente, y podrán ser relanzados en posteriores operaciones especulativas. La primera de las nuevas direcciones, definida de una forma general, será el presentar en el mercado urbanizaciones que posean un cierto número de equipamientos de los que será posible, efectiva e inmediatamente, beneficiarse.

Dentro del marco de esta primera tendencia, las realizaciones de un cierto número de sociedades o de organismos públicos que creen unidades residenciales equipadas sirven o servirán, como modelo o punto de apoyo. Ejemplo típico de esto es el caso de un especulador que cede una parte de su terreno a una empresa estatal con el fin de que ésta construya, al mismo tiempo que viviendas para sus empleados, un equipamiento urbano que podrá beneficiar a los habitantes de la parte que él conserva.

La segunda tendencia será la de especular sobre la remodelación de los terrenos actualmente ocupados por la ciudad, ya sean los más próximos al centro y que actualmente están devaluados por su paisaje, ya sean aquéllos más caros, pero que permiten una utilización dentro del desarrollo vertical y de esta forma obtener unas plusvalías relativas considerables. En 1339 (1960-61) se han creado dos sociedades que se proponen realizar este tipo de operaciones. La especulación también tiende, o tenderá, a desarrollarse sobre las nuevas zonas de influencia de Teherán y, principalmente, sobre los terrenos situados en los márgenes del mar Caspio que presentan, para las categorías privilegiadas de la capital, un gran atractivo para la implantación de lugares de ocio.

La primera y la segunda tendencia, y que afectan más directamente a la ciudad de Teherán, son muy semejantes en la medida que van a contribuir a poner en primer plano a terrenos que disfrutan de ciertas ventajas colectivas.

Se ve como los especuladores están obligados a adoptar esta actitud, no por el deseo de responder a las necesidades colectivas en materia de hábitat, sino por las posibilidades actuales de especulación respecto a los resultados de la pasada especulación; no se trata de un cambio de actitud, sino de una modificación práctica debida a las nuevas condiciones en que la historia de la especulación sitúa a los especuladores. Esta distinción no tendrá una gran importancia si el «nuevo» comportamiento tiende a aproximarse a la satisfacción de las necesidades de la población. Pero de hecho no es así. Igual que en épocas precedentes, el especulador no tiene como fin —ésta no es su función— el crear un valor de uso real, sino el apropiarse del valor de uso creado por la vida social y por la colectividad.

Así, mientras que la especulación tendía hasta la «gran crisis» en crear y vender un suelo ficticio, intentará, después de ésta, utilizar al máximo el equipamiento existente, es decir, contribuirá a crear a largo plazo situaciones de «sub-equipamiento» urbano. Concretamente las reservas de terrenos constituidos por los cuarteles y otros espacios de utilización análoga, que a partir de ahora aparecen como necesarios para la satisfacción de las necesidades colectivas de la ciudad, serán objeto de una presión acentuada para que sean privatizados.

Sin embargo, en algunos casos los especuladores se verán obligados a realizar un esfuerzo real de equipamiento, pero el ejemplo de una sociedad, que a lo largo de los últimos años ha hecho los mayores esfuerzos de ordenación, muestra cómo las previsiones bajo la forma de reservas de terrenos están muy lejos de las necesidades de la po-

blación que, finalmente, poblaron la urbanización, y cómo también las realizaciones actuales son insatisfactorias para los que allí viven.

Especulación y ordenación están en contradicción a nivel de especulador privado, como también lo están a nivel de la colectividad. Para el especulador privado, el ordenamiento colectivo representa si lo realiza él, gastos inmediatos en equipamiento (agua, electricidad, escuelas, parques, terrenos deportivos, etc.) o reservas de terrenos, es decir, un recorte a sus ganancias, y en los dos casos una disminución del beneficio; y, si por el contrario, lo realizan otros supondrá la obtención de mayores beneficios cuando venda los terrenos. Pero la colectividad pública no puede hacer frente a estos gastos y los particulares sólo pueden realizar algunos de ellos si los beneficios que resulten de la venta de servicios son altos, lo que implica que exista una fuerte demanda y que la urbanización esté densamente poblada. Entonces es difícil, e incluso imposible, el asegurar una ordenación funcional; mientras tanto, por otra parte, las necesidades de la población no han sido satisfechas.

El especulador no puede prever las necesidades, ni ir por delante de ellas; su interés es seguir con el mayor retraso posible sobre las que se manifiesten. No sólo la toma de conciencia de las necesidades colectivas está, como ya hemos señalado, retardada por el mercado de terrenos, sino que es sólo a través de la competencia, de las crisis y de las modificaciones del mercado que se producen por su causa, cuando las necesidades se manifiestan y el especulador reacciona. El especulador, por sí mismo, en los próximos años, se verá obligado a hacer algunos esfuerzos de ordenamiento; más tarde, después de una nueva crisis, por ejemplo, se verá obligado a prever una organización más funcional de las urbanizaciones. Pero entonces, incluso si va demasiado lejos en su afán de equipar cada sector, los resultados de conjunto a nivel de aglomeración, incidiendo sobre la vida de las poblaciones locales, correrán el riesgo de ser inadecuados, ya que no se trata solamente de ordenar las partes de la ciudad, sino de alcanzar una coordinación general del ordenamiento de estas partes. La especulación no solamente cuesta cara y produce un entorno residencial siempre deficitario respecto a las necesidades, sino que es, a nivel del conjunto urbano, anárquica.

La especulación, debido a los efectos que produce en la colectividad, necesita la intervención de un poder público que sea otra cosa que un instrumento al servicio de los especuladores. En la situación que precedió a los acontecimientos políticos de 1340 (1961-62), la población urbana, usuaria del tejido urbano, se ha visto privada de los medios de expresión y de acción. Sus necesidades sólo podrán tomar una forma concreta, conceptual y práctica, más que a través de un contacto institucionalizado entre los organismos representativos y los organismos técnicos. Para los primeros la forma más eficaz —desde el punto de vista de su objetivo— no puede ser un consejo municipal elegido, un organismo alejado de las poblaciones de cada sector y fácilmente dominable por los especuladores, sino una federación de las asociaciones de los barrios. Los segundos sólo han de ser un cuerpo de técnicos especializados en los problemas de ordenación urbana en sus diferentes formas (uso del suelo, circulación, equipamiento, etc.); este cuerpo permite superar las contradicciones de las necesidades al proponer soluciones urbanísticas nuevas (contradicción por ejemplo entre las complejas necesidades tradicionales satisfechas por la casa individual y la preocupación por reducir el coste de las intervenciones urbanísticas —la primera induce a la extensión urbana, la segunda induce a la concentración).

Por otra parte, al estar la ciudad por su función estrechamente ligada al resto del país, no puede concebirse la ordenación de la misma al margen de la ordenación de la nación (por ejemplo, no se puede realizar ninguna previsión sobre el movimiento de la población si se ignoran las relaciones económicas entre la capital y las provincias). Por esto deben estar estrechamente relacionadas entre sí las instituciones que cumplen estas funciones.

El régimen jurídico del suelo dependerá en el futuro de la correlación de fuerzas que exista entonces y de su organización, es decir de los mismos elementos que en el pasado. De la misma manera que los derechos del suelo urbano han sido distribuidos a particulares por un Estado que les representaba, de la misma forma y por lo que respecta al valor de los emplazamientos comerciales, los derechos fueron repartidos en función de las fuerzas sociales que aspiraban a los mismos, en el futuro, según

CRECIMIENTO DE LA CIUDAD
DE TEHERAN ENTRE LOS
AÑOS 1335 (1956-57) Y
1339 (1960-61)

0 1 2Km

N

cual sea la expresión y el poder de la colectividad urbana como un *todo* frente a los individuos, los derechos de éstos serán negados, limitados o respetados. El régimen fundiario urbano podrá tomar tres formas principales: municipalización o socialización del suelo, forma que devuelve a la sociedad lo que ella ha creado y el dominio sobre su dimensión espacial; recuperación a través de los impuestos, de una parte más o menos importante del valor o de las plusvalías y restricción de los derechos de uso de los propietarios privados, lo que equivale a repartir los derechos de propiedad entre los individuos y la colectividad; y, finalmente, reconocimiento de los derechos absolutos de la propiedad privada, es decir, la situación actual.

Los objetivos y los métodos de una política que satisfaga las necesidades colectivas, es decir, las necesidades que los individuos sienten en su actividad cotidiana son irreconciliables con el mercado «libre» de terrenos, la especulación y su organización económica y social. La aplicación de semejante política obliga a que la sociedad urbana domine sobre su espacio, lo que es irreconciliable con el acaparamiento privado del suelo. Corresponde a las poblaciones urbanas el hacer prevalecer uno u otro régimen jurídico.

CONCLUSION

Este estudio no ha tenido por objeto el comparar los hechos que aquí se analizan y los que han ocurrido en otras ciudades. Sin embargo, el análisis de los mecanismos y de las condiciones de la especulación fundiaria en Teherán muestra que no es un caso aislado, que lo que se ha analizado presenta, sin ninguna duda, grandes analogías con lo que puede suceder en otras ciudades.

En períodos de crecimiento urbano, la especulación es inherente al estatuto liberal del suelo; no es el fruto de la maldad de los hombres, sino la consecuencia necesaria de la relación existente entre ellos y su espacio. Esta puede ser amplificada por un cierto número de circunstancias que ocurrieron durante la gran efervescencia del mercado fundiario de Teherán a lo largo de los años 1332-1337 (1953-1954, 1958-1959): crecimiento extremadamente rápido de la población urbana; retrasos acumulados en el alza de los precios durante los años precedentes, debido a la incertidumbre política; ausencia de cualquier limitación, al contrario, fortalecimiento de la actividad especulativa por la colectividad pública; finalmente, afluencia de dinero gracias a los ingresos del petróleo: el ahorro, débilmente absorbido por la agricultura, la industria, el comercio y la banca, se dirige hacia el suelo urbano como forma fructífera de la inversión.

Sin profundizar mucho, se sabe que estos factores amplificadores han jugado en otras partes: por ejemplo, es algo conocido que la especulación es muy intensa en los países subdesarrollados exportadores de petróleo; que el crecimiento rápido de la población urbana juega un rol dominante: por ejemplo las ciudades en vías de industrialización de la India. Que estos factores, y dentro de unas relaciones que son difíciles de evaluar, hayan actuado con una particular intensidad en Teherán, que la especulación se haya extendido allí, sin ningún tipo de comparación con lo que ocurrió o está ocurriendo en los países de economía desarrollada, también es cierto: si ésta hubiese acaecido incluso a mediados del siglo XIX, tal como ocurrió en la capital del Irán, la especulación habría dejado en la actualidad trazos perceptibles; sin embargo, éstos no existen.

Pero recordemos los mecanismos esenciales, aparentemente inevitables, de la especulación o, más exactamente, del hecho social fundamental del que la especulación no es sino un resultado, entre otros muchos, aunque éste sea el más perceptible para la opinión pública: el acaparamiento legal por parte de los individuos de los valores creados por la colectividad. El acaparamiento empobrece la colectividad, limita sus medios de acción sobre el suelo, refuerza el poderío de los particulares, de los propietarios fundiarios, y principalmente de los grandes especuladores, en la gestión de los asuntos urbanos. En consecuencia, el equipamiento que depende del esfuerzo de la colectividad, Estado o Ayuntamiento, va retrasado respecto a las necesidades. El retraso puede ser acentuado (este es el caso de Teherán)

por la conducta maltusiana de los particulares que poseen los sectores de equipamiento colectivo. La debilidad del Ayuntamiento no puede contrarrestar estas prácticas sin enfrentarse con los grupos de presión constituidos. De esta forma nace y se desarrolla un desequilibrio entre la oferta y las necesidades de suelo urbano, es decir, del suelo equipado utilizable para la residencia y la actividad que hace crecer las rentas de situación y de equipamiento; determina el aumento del valor del suelo urbano existente en sus dos grandes componentes: valor de emplazamiento comercial y, sobre todo central, valor general.

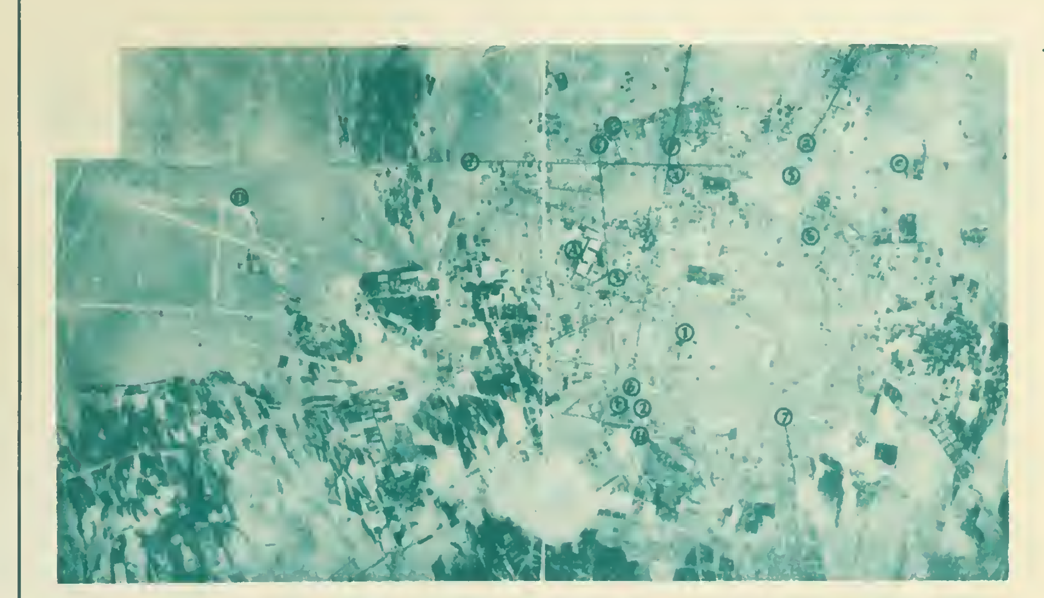
El acaparamiento también desarrolla sus efectos sobre los terrenos en los que se espera que pronto se incorporen al núcleo urbano o sobre las zonas urbanas que pronto adquirirán una función central: las plusvalías de equipamiento y de situación son proyectadas fuera de las áreas urbanas o nacen de un mecanismo simple. Finalmente, el precio de los alquileres, aunque la crisis de la vivienda está, en definitiva, ligada al acaparamiento del suelo urbano.

Pero no acaban aquí los efectos del acaparamiento. No sólo provoca un retraso en la satisfacción de las necesidades, sino que también determina un desfase de la conciencia respecto a las necesidades reales y la formación de un tejido urbano funcional para la especulación, a las únicas necesidades que pueden expresarse dentro de su marco. Una gran parte de la población especula, entra dentro del sistema de la especulación; la conciencia colectiva que se forma de la ciudad es una conciencia de especulador. Lo primero que se espera del suelo urbano real o potencial es que éste aumente de precio; lo que se espera no es una ciudad en la que los hombres se realicen, sino un suelo urbano en el que el precio aumentaría indefinidamente. Esta segunda expectativa podría ciertamente contener a la primera; teóricamente el aumento del precio podría ser esperado de un suelo urbano funcional. Esto supone una conciencia de la ciudad formada independientemente de la especulación. De hecho, las representaciones son dirigidas por el mercado· las unas, las antiguas pueden seguir siendo válidas, o también pueden ser abandonadas por la evolución urbana; las otras, las nuevas son el producto directo de la especulación o están formadas por ella. Este conjunto de elementos tiende a formar una composición heteróclita que constituye, sin duda, el signo esencial de una morfología urbana creada por el acaparamiento y la especulación.

La orientación privilegiada de la casa al sur (relación con la naturaleza) que todavía sigue siendo funcional, y el modelo arcaico de la casa individual, la cual ya no tiene ningún sentido, ni para las familias pobres hacinadas alrededor del patio, ni para las familias acomodadas, ya que el patio-jardín, cuya misión era aislarlas, se ha convertido en un espectáculo público debido a los modernos edificios que la rodean, provienen del pasado. Las representaciones relativas a la morfología urbana son representaciones abstractas determinadas por el mercado de los signos fundiarios: noción de terreno llano, de cuadrícula, de identidad de las parcelas, de aislamiento de las urbanizaciones entre sí, de su tropismo hacia el centro urbano que, al compensarse con los efectos de la orientación de la casa hacia el sur, tiende a producir uno de los aspectos dominantes de la morfología general de la ciudad. Las necesidades de equipamiento público no pueden cubrirse por los medios tradicionales debido al crecimiento general de las necesidades, del crecimiento de la ciudad, pero la organización del desarrollo urbano frena su aparición, deforma su representación. El equipamiento escolar, comercial, de ocio, sanitario, no se percibe como una necesidad inmediata esencial de los habitantes de un nuevo sector; se confía para remediarlo en los demás, en el Ayuntamiento, en el futuro, como si la operación a *posteriori* fuese fácil. Las necesidades de agua, electricidad, son, ciertamente sentidas como necesidades inmediatas después de la ocupación de una parcela, pero el equipamiento previsto no es más que un símbolo especulativo, la afirmación de una preocupación. En otro sector, por ejemplo, el de la vialidad, nos encontramos ante representaciones fantasiosas, unas veces mezquinas, otras veces fantásticas. La valoración de la realidad está siempre ausente; la organización especulativa está en contradicción con una organización colectiva capaz de hacer llegar las necesidades a la conciencia, de expresarlas, de confrontarlas con la realidad; también está en contradicción con una organización tecnocrática capaz de evaluarlas y de asegurar su satisfacción. Al menos en las condiciones que han preponderado en Teherán, antes de 1339 (1960-1961). El marasmo fundiario

que se ha abierto en esta época deberá hacer cambiar los métodos de la especulación. Si los mecanismos del acaparamiento son universales, sus efectos sobre las formas urbanas son susceptibles de cambiar, lo que nos demuestra que estos mecanismos están ligados al desarrollo de la especulación en una coyuntura económica y social dada.

Por otra parte, el mercado de terrenos transforma la ciudad, la sociedad urbana y sus representaciones. Se sitúa en relación a su propio pasado, a sus propios excesos; debe cambiar de ámbito, alcanzar a nuevas categorías de parcelas de manera que evite la competencia con las parcelas que anteriormente había creado; debe tener más en cuenta las necesidades, ya que las representaciones de las poblaciones urbanas han sido modificadas en el curso de su actividad anterior, y mediante la misma. La parcelación, en la forma rudimentaria en que se encontraba en Teherán antes de 1339 (1960-1961) y en los países occidentales hasta el período comprendido entre las dos guerras mundiales, es una forma primitiva que debe dejar paso a formas más avanzadas. El acaparamiento fundiario está obligado a seguir las representaciones de la vida urbana, ya sea haciendo pagar los servicios esperados a otros (Ayuntamiento, Estado, etc.), ya sea sacrificándose él mismo, a menos que fórmulas como la concentración parcelaria consigan satisfacer, a la vez, su afán de ganancias y las necesidades de la población. De todas las maneras, el régimen fundiario liberal determina un déficit (general o parcial) del equipamiento urbano, ya que el beneficio fun-





118 diario no es más que una deducción, generalmente enorme, sobre el precio que las poblaciones consienten en pagar por los servicios urbanos ofrecidos; la deducción disminuye las posibilidades de extensión del equipamiento. Además, el deseo de acaparamiento de una forma o de otra transforma las necesidades o su representación. La reconciliación de la sociedad con el espacio que ella ocupa supone la abolición de la apropiación privada del suelo urbano.

Igual que Halbwach, podemos decir que «todas las formas urbanas están determinadas por alguna fuerza o representación colectiva»; a esto podemos añadir que las formas urbanas no son solamente la consecuencia de fuerzas y representaciones independientes de las condiciones de su actualización: las formas económicas (en el caso estudiado, el acaparamiento del suelo urbano) las dominan, las sobreimponen las consecuencias de sus propias leyes. Al mismo tiempo que ellas son el marco dentro del cual se construye la ciudad, contribuyen a la elaboración de las ideas que conducen a esta construcción.



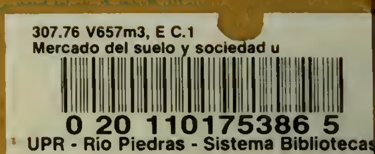


Paul Vieille ha sido director de investigacion en el Institud d'Etudes et Recherches Sociales de Teheran desde 1960 a 1968. Ha publicado numerosos articulos acerca de la sociedad irani y su evolución reciente en "Homme et Societe," "Annales, Economie, Société, Civilisations", etcétera, así como una obra en colaboración "Pétrole et Violence", en Editions Anthropos, Paris (donde próximamente se va a publicar "l'Etat et la Féodalité en Iran". Actualmente se interesa por la reestructuracion del espacio generado por el "capitalismo de organización" y prepara un libro sobre el Mediterráneo como lugar de conflicto entre una "civilización particular" y el "capitalismo de organización".

Editorial Gustavo Gili, S. A.

Barcelona-15 - Rosellón, 87, 89
Madrid-6 - Alcantara, 21
Vigo - Marqués de Valladares, 47, 1°
Bilbao-1 - Colon de Larreátegui, 14, 2° izq.
Sevilla-11 - Madre Ráfols, 17
Buenos Aires - Cochabamba, 154-158
México - D. F. - Hamburgo, 303
Bogotá - Calle 22 - n° 6-28
Santiago de Chile - Sta. Beatriz, 120
Sao Paulo - Rua Augusta, 974

MATERIALES DE LA CIUDAD



GG